

**ZARZĄDZENIE NR 41/2024**  
**STAROSTY POWIATU SZTUMSKIEGO**

z dnia 27 listopada 2024 r.

**w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa na rzecz jej użytkownika wieczystego w trybie roszczenia z art.198g ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Na podstawie art. 11 ust. 1 , art. 198 g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Sprzedać nieruchomość gruntową Skarbu Państwa położoną w obrębie ewidencyjnym nr 0021 miasta Sztum przy ulicy Kochanowskiego 3, oznaczoną numerem działki 488/1 o pow. 94 m<sup>2</sup>, na rzecz jej użytkownika wieczystego za cenę 7 513,80 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset trzynaście złotych osiemdziesiąt groszy) w trybie roszczenia z art. 198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami, na warunkach określonych w protokole uzgodnień.

**§ 2.** Protokół uzgodnień stanowi załącznik do zarządzenia.

**§ 3.** Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta Powiatu  
Sztumskiego

**Leszek Sarnowski**

## PROTOKÓŁ UZGODNIENÍ

### **w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa na rzecz jej użytkownika wieczystego gruntu w trybie roszczenia z art.198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Dnia ..... listopada 2024 roku w Starostwie Powiatowym w Sztumie na podstawie art.11 ust.1, art.37 ust.2 pkt 5, art. 198g, art.198h ust.1 pkt 1, art.198l, w związku z art.69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 roku, poz.1145 ze zm.) pomiędzy:

Starostą Sztumskim – Panem Leszkiem Sarnowskim,  
działającym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa,

a

zwana dalej „NABYWCA”,

został sporządzony protokół o następującej treści:

### § 1

Strony oświadczają co następuje:

1. Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 0002 miasto Sztum przy ul. Kochanowskiego, oznaczonej numerem działki: 488/1 o powierzchni 94 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD [REDAKTOWANE] w użytkowaniu wieczystym Nabywcy do dnia 5 grudnia 2089 r.
2. Działka nr 488/1 jest zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną własność Nabywcy, grunt sklasyfikowany użytkowiem Bi – inne tereny zabudowane.
3. Prawo użytkowania wieczystego powstało na mocy decyzji uwłaszczeniowej z dnia 02.11.1991 r. znak: GG.VI.7224-1/244/91 wydanej przez Urząd Wojewódzki w Elblągu, potwierdzającej nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego.
4. Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Miasta Sztum”, uchwalony Uchwałą nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20.12.2007 r. (obwieszczenie w sprawie tekstu jednolitego nr 2.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. w związku ze zmianami – uchwałą nr XIX/129/2008 z dnia 19 stycznia 2008 r. oraz uchwałą nr XXVI/249/2012 r.) – Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C43MW/MN/UH: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowe wielorodzinna, usługi i handel.

5. Użytkownik wieczysty spełnia ustawowe kryteria do realizacji roszczenia z art.198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 roku, poz.1145 ze zm.) tj.
- nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 31 grudnia 1997 r.;
  - użytkownik wieczysty wykonał zobowiązania określone przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
  - nieruchomość nie jest położona 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 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
  - nieruchomość nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
  - nieruchomość jest zabudowana;
- nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- żądanie sprzedaży zostało zgłoszone w terminie przed upływem 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. z 2023 r. poz. 1463), tj. w dniu 27 września 2023 r.

## § 2

1. Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTOWANE] w dniu 16 lipca 2024 roku wartość rynkowa prawa własności gruntu Skarbu Państwa została oszacowana na kwotę: **12 523,00zł**, słownie: dwanaście tysięcy pięćset dwadzieścia trzy zł.

2. Jednorazową cenę ustalono na podstawie art.198h ust.1 pkt 1 ugn - w odniesieniu do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa jako 20-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej wynoszącej 3% z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

$$12\,523,00\text{zł} \times 3\% = 375,69\text{ zł}$$

$$375,69\text{ zł} \times 20 = \mathbf{7\,513,80\text{zł}}$$

**Cena sprzedaży wynosi: siedem tysięcy pięćset trzysta zł. osiemdziesiąt groszy.**

3. Zgodnie z art.156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz.1145), operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

### § 3

Nabywca oświadcza, że nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z powyższym 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. Zgodnie z art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz.1145) za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży, a wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.

Wartość udzielonej pomocy publicznej de minimis na dzień przygotowania protokołu uzgodnień określa się w sposób następujący.

$$12\ 523,00\ \text{zł} - 7\ 513,80\ \text{zł} = 5\ 009,20\ \text{zł} \text{ czyli } 1\ 156,32\ \text{EURO}$$

(średni kurs euro Tabela NBP z dnia 18.11.2024 r. wyniósł 4,3320zł).

Zgodnie z powyższym wyliczeniem wartość pomocy publicznej nie **przekracza limitu pomocy de minimis ustalony na kwotę 300 tys. EURO** w okresie trzech lat (rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art.107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis).

### § 4

Strony ustalają następujące warunki płatności:

1. Cena sprzedaży w kwocie **7 513,80 zł** (nie podlega VAT) winna być zapłacona na rachunek bankowy na **konto Starostwa Powiatowego w Sztumie:**

**BS Sztum 67 8309 0000 0010 0029 2000 0020 w tytule „sprzedaż działki nr 488/1 Sztum”**  
najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej.

Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu środków na w/w rachunek bankowy.

2. Sprzedaż nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowiona do 30 kwietnia 2004 r, dokonana w drodze umowy cywilnoprawnej stanowi kontynuację czynności oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (pierwotnej dostawy towaru) i nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, - VAT od sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, nie stanowi odrębnej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT, nie stanowi zatem dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o *podatku od towarów i usług* (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz.1570 ze zm.).

### § 5

Nabywca oświadcza, iż położenie, granice i stan przedmiotu umowy są mu znane i nie będzie z tego tytułu wносить roszczeń wobec Skarbu Państwa.

**§ 6**

Termin zawarcia umowy notarialnej ustala się na dzień .....2024 roku, godz.  
..... Kancelaria Notarialna .....

Brak stawiennictwa Nabywcy w oznaczonym dniu i godzinie w Kancelarii Notarialnej  
oraz brak wpłaty kwoty określonej w § 4 protokołu, w oznaczonym terminie oznaczać będzie  
odstąpienie Nabywcy od umowy.

**§ 7**

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, opłaty sądowe, należne podatki  
itp. ponosi Nabywca.

**§ 8**

Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla  
każdej ze stron oraz jeden dla Notariusza.

**Starosta Sztumski**

**Nabywca**

.....

.....