

U z a s a d n i e

do uchwały nr LIII/439/2023 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 13 grudnia 2023 roku w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na mocy 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 (ustawa nowelizująca) do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zmieniono i dodano szereg przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowe przepisy weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. Obecne przepisy regulują sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1. na zasadach ogólnych – w oparciu o art. 32 ust. 1 u.g.n, zgodnie z którym właściciel może sprzedać nieruchomość gruntową, ale nie ma takiego obowiązku, a użytkownik wieczysty nie ma roszczenia z tego tytułu. Ponadto w tym przypadku sprzedaż nieruchomości gruntowych została ustawowo ograniczona w czasie – sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,

2. w oparciu o przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia, gdzie użytkownik wieczysty może wystąpić z żądaniem sprzedaży na jego rzecz nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej – art. 198g u.g.n. tj. do 31 sierpnia 2024 r. Jednakże krąg podmiotów uprawnionych do wystąpienia z żądaniem został ograniczony i na podstawie art. 198g ust. 2 u.g.n. żądanie sprzedaży nie przysługuje między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 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.

Nowe regulacje zatem dotyczą w szczególności nieruchomości:

– przeznaczonych na cele usługowe, handlowe, rekreacyjne, przemysłowe, w tym nieruchomości niezabudowanych powstałych po zmianach organizacyjnych przedsiębiorstw, które nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., a także po podziałach dużych terenów spółdzielni mieszkaniowych, w których użytkowaniu wieczystym pozostały nieruchomości o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe,

– zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. trafostacjami, stacjami redukcyjnymi gazu, przepompowniami),

– zabudowanych garażami, nie podlegających przepisom ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczącym osób fizycznych będących w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych).

Mając na uwadze wprowadzone przepisy oraz wychodząc naprzeciw użytkownikom wieczystym Rada Miejska w Poniecu zobowiązana jest do podjęcia niniejszej uchwały na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Wymieniony przepis prawny stanowi, że odpowiednia rada, w drodze uchwały, ustali zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Mając powyższe na uwadze podjęcie Uchwały jest uzasadnione.