

INFORMACJA NA KOMISJĘ ROZWOJU GOSPODARCZEGO I FINANSÓW

Od kilku lat trwają prace legislacyjne zmierzające do likwidacji użytkownika wieczystego, będącego specyficzną formą władania nieruchomościami, gdzie grunt stanowi własność jednostki organu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a budynki wzniesione na gruncie – własność użytkownika wieczystego. Pierwszym etapem ustawowego uwłaszczenia objęto grunty przeznaczone na cele mieszkaniowe. Na mocy ustawy, w 2019 r. prawo użytkownika tych terenów przekształciło się w prawo własności, a obecnie nie ma możliwości oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe.

W 2023 r. znowelizowano ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami), dając możliwość wykupu gruntów pozostałym użytkownikom wieczystym. Zasady sprzedaży tych nieruchomości zostały uregulowane Uchwałą nr LVI/447/2023 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 października 2023 roku. Zgodnie z przyjętymi warunkami, użytkownik wieczysty może wykupić grunt przeznaczony na cele prowadzenia działalności za 90% jego wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub 99% wartości – w przypadku płatności ratalnej. Wniosek o wykup gruntu (tzw. „żądanie sprzedaży”) należy złożyć najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2024 r.

Pismem z dnia 04 grudnia 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” w Suchej Beskidzkiej zwróciła się o podjęcie uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty od tej ceny. Na podstawie art. 198k. ustawy o gospodarce nieruchomościami, ulgi mogą być przyznane na podstawie uchwały odpowiedniej rady. W uchwale rada określa warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając np. realizację przez użytkownika celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, długość okresu trwania użytkownika wieczystego, terminową zabudowę nieruchomości czy brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości. Uchwała ma zastosowanie do wszystkich nieruchomości, o których nabycie zawnioskują użytkownicy wieczysti na mocy znowelizowanych przepisów u.g.n. Ustawodawca nie przewidział możliwości przyznawania indywidualnych bonifikat dla konkretnych użytkowników, czy wybranych działek ewidencyjnych. W przypadku braku takiej uchwały, ulgi nie są przyznawane, a zainteresowany użytkownik może wykupić grunt na ogólnych zasadach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” podkreśliła, że jej głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin, a sama działalność

instytucji nie zakłada osiągania dochodu – wszelkie nadwyżki przeznaczane są na pokrycie kosztów w następnym roku, np. poprzez nakłady inwestycyjne czy prowadzenie działalności społecznej. Należy zaznaczyć, że na działce ewidencyjnej nr 9526/14, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, nie znajdują się bloki mieszkalne, a siedziba spółdzielni. Ponadto na gruncie zlokalizowane są nieestetyczne blaszane garaże, które są dzierżawione. Chociaż Spółdzielnia uzyskuje z tego tytułu przychód, nie dba o ich stan, co powoduje, że wygląd obiektów wpływa na pogorszenie estetyki w tej części miasta.

Ustalenie warunków udzielania bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym należy do wyłącznej kompetencji Rady, dlatego też wniosek w tym zakresie został skierowany do zaopiniowania przez Komisję Rozwoju Gospodarczego i Finansów.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
M. Cholewa-Genoway
mgr inż. Marita Cholewa-Genoway
Kierownik
Referatu Gospodarki Nieruchomościami