

UZASADNIENIE

W dniu 31 sierpnia br. weszły w życie nowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z pojawiającym się od wielu lat postulatem systemowej eliminacji użytkowania wieczystego, wynikającym z obserwowanego wzrostu zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Dotyczy to zarówno gruntów wykorzystywanych na cele niekomercyjne jak i gruntów oddanych na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

W znówelizowanych przepisach ustawodawca przyznał określonej grupie użytkowników wieczystych roszczenie o nabycie gruntu poprzez dodanie nowego działu zawierającego przepisy epizodyczne. Celem tych regulacji jest zdynamizowanie procesu eliminacji użytkowania wieczystego na gruntach, które zostały już zabudowane i zagospodarowane na określone cele - roszczenie nie dotyczy sprzedaży gruntu niezabudowanego. Użytkownikowi wieczystemu przyznane zostało prawo do wystąpienia, w terminie do 31 sierpnia 2024 roku, z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży gruntu.

W przepisach epizodycznych znajduje się m. in. upoważnienie dla Rady do podjęcia w terminie do 31 grudnia 2023 roku uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych. W razie niepodjęcia uchwały w terminie, odpłatność za grunt będzie wynikała wprost z przepisów epizodycznych tj. cena nieruchomości ustalona zostanie w wysokości niższej niż jej wartość rynkowa oraz może zostać rozłożona na raty.

Mając na względzie obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, proponuje się, aby w każdym przypadku następowało ustalanie jednorazowej płatności ceny sprzedaży nieruchomości tj. bez możliwości jej rozkładania na raty, w wysokości równej jej wartości.