



Burmistrz Orzysza
Zbigniew Włodkowski



Orzysz, 10.12.2024 r.

WIG.6810.37.2024.KOW
RADA MIEJSKA W ORZYSZU
WPŁYNĘŁO

Dnia: 11.12.2024

Ilość załączników.....

Podpis.....

Wioletta Kiewlak
Radna Rady Miejskiej
w Orzyszu

W odpowiedzi na zapytanie do Burmistrza Orzysza złożone na VIII sesji Rady Miejskiej w Orzyszu w dniu 27 listopada 2024 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej działek związanych ze sportem, turystyką i rekreacją w obrębie geod. Okartowo nad jez. Śniardwy, informuję.

Użytkowanie wieczyste gruntu regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz.1061 ze zm.), a także ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). Prawo użytkowania wieczystego to prawo rzeczowe, łączące w sobie elementy prawa własności oraz ograniczonego prawa rzeczowego, które może zostać ustanowione na gruntach Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, związków jednostek samorządu terytorialnego. Prawem użytkowania wieczystego mogą być obciążone wyłącznie grunty stanowiące własność podmiotów publicznoprawnych. Podstawowym sposobem powstania użytkowania wieczystego jest umowa zawierana w formie aktu notarialnego. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste każdorazowo następuje na z góry określony czas. Przepisy o użytkowaniu wieczystym wprowadzono w 1961 roku. Użytkowanie wieczyste oznacza, że przez 99 lat możesz użytkować grunt, który jest własnością Skarbu Państwa, należy do województwa, powiatu lub gminy. W wyjątkowych przypadkach może to być krótszy okres, ale trwający co najmniej 40 lat.

Jeśli po tym czasie użytkownik wieczysty chce dalej korzystać z nieruchomości, musi złożyć wniosek do jej właściciela. W przypadku gdy dochodzi do odmowy to ze względu na ważny interes społeczny – np. planowaną inwestycję na tym gruncie. Zgodnie z dyspozycją art. 233 k.c. w granicach - określonych przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste - użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

W praktyce potencjalne możliwości użytkownika w zakresie zarządzania użytkowaniem wieczystym są dość szerokie, ponieważ są zbliżone do tych, które przysługują właścicielowi w ramach prawa własności.

Użytkownik wieczysty może przede wszystkim korzystać z gruntu, co ważne,



GMINA
FAIR PLAY

Urząd Miejski w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz
tel. (0-87) 30 70 940, fax. (0-87) 30 70 950, e-mail: um@orzysz.pl, www.orzysz.pl



z wyłączeniem osób trzecich. Posiadane prawo do użytkowania wieczystego może być zbyte przykładowo w postaci sprzedaży lub obciążone innym prawem czy nawet przedmiotem dziedziczenia.

Należy dodać, w przypadku nabycia użytkowania wieczystego gruntu, na którym postawiona jest nieruchomość, użytkownik ma do niej pełne upoważnienie z mocy prawa.

Użytkowanie wieczyste jest specyficzną formą prawa rzeczowego. Od własności odróżniają go przede wszystkim terminowy charakter oraz ograniczenia wynikające z ustaw, zasad współżycia społecznego oraz z zapisów zawartych w umowie. Zasadniczo to zobowiązanie można zawrzeć na okres nie dłuższy niż 99 lat, lecz także nie krótszy niż 40 lat. Użytkownik jest zobligowany do ponoszenia jednorazowej opłaty od wartości gruntu oraz tej corocznej uzależnionej od przeznaczenia nieruchomości.

Nieruchomości w Gminie Orzysz zbywane są zgodnie z Uchwałą Nr XIII/85/07 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 października 2007 r. w sprawie określania zasad zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (wraz ze zmianami), która w § 3 ma zapis „Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu o ile prawni nie stanowi inaczej.”

Użytkowanie wieczyste może przejść na własność na mocy dwóch odrębnych ustaw:

1. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 900) – która stanowi w art. 1, że osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne. Procedura prowadzona jest na wniosek użytkownika wieczystego a przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność następuje w formie decyzji administracyjnej.
2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145) – która stanowi w art. 37 ust. 2 pkt 5 - nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.





Procedura sprzedaży prawa użytkowanie wieczystego prowadzona jest na wniosek użytkownika wieczystego i sprzedaż następuje w formie aktu notarialnego.

Jeśli zaś chodzi o nieruchomości wymienione w zapytaniu, informuję:

1. działka o nr geod. 4/30 obręb geod. Okartowo, gm. Orzysz o pow. 0,0483 ha:
 - działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa i była w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w Suwałkach do dnia 05 grudnia 2009 r.;
 - Gmina Orzysz nie ma wiedzy kiedy ww. Przedsiębiorstwo otrzymało prawo użytkowania wieczystego i jakim dokumentem;
 - przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego zostało zbyte przez ww. Przedsiębiorstwo, które było w likwidacji na rzecz osoby fizycznej, aktem notarialnym w dniu 08.08.1994r. gdzie właścicielem pozostawał Skarb Państwa;
 - następnie ww. osoba fizyczna zbyła prawo użytkowania wieczystego na rzecz obecnych użytkowników wieczystych aktem notarialnym w dniu 27.01.2017 r.
 - Gmina Orzysz otrzymała własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie Decyzji komunalizacyjnej G.II.7224-2/60/98 z dnia 07.04.1998 r., na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43 poz. 25).
2. działka o nr geod. 4/31 obręb geod. Okartowo, gm. Orzysz o pow. 0,0311 ha:
 - działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa i była w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w Suwałkach do dnia 05 grudnia 2009 r.;
 - Gmina Orzysz nie ma wiedzy kiedy ww. Przedsiębiorstwo otrzymało prawo użytkowania wieczystego i jakim dokumentem;
 - przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego zostało zbyte przez ww. Przedsiębiorstwo, które było w likwidacji, na rzecz osoby fizycznej, aktem notarialnym w dniu 07.29.1994r. gdzie właścicielem pozostawał Skarb Państwa;
 - następnie ww. osoba fizyczna zbyła prawo użytkowania wieczystego na rzecz obecnych użytkowników wieczystych aktem notarialnym w dniu 21.07.1995 r.
 - Gmina Orzysz otrzymała własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie Decyzji komunalizacyjnej G.II.7224-2/99/98 z dnia 08.04.1998 r., na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43 poz. 25).





Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w kompleksie działek w miejscowości Okartowo, które stanowiły własność Skarbu Państwa i zostały przekazane w użytkowanie wieczyste dla Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w Suwałkach – gminie zwanego Tartakiem w Okartowie. Prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w momencie likwidacji w 1994 roku było przekazywane na rzecz osób fizycznych, które były pracownikami Przedsiębiorstwa.

W 1998 roku został przeprowadzony proces komunalizacji, podczas którego Gmina Orzysz otrzymała na własność ww. nieruchomości w formie Decyzji administracyjnych wydanych przez Wojewodę Suwalskiego, jednakże prawo użytkowania wieczystego pozostało po stronie dotychczasowych użytkowników wieczystych.

W nawiązaniu do powyższego przedmiotowe nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo oznaczone są symbolem ZS -1 – tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją, sprzedawane są na rzecz użytkowników wieczystych na ich wnioski w formie bezprzetargowej z zastosowaniem art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który jest obligatoryjny do sprzedaży na własność i mówi: Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Informuję, że w aktach Urzędu Miejskiego w Orzyszu nie ma informacji, aby Gmina Orzysz oddawała w użytkowanie wieczyste nieruchomości położone nad jeziorami. Jeśli zaś chodzi o nieruchomości sąsiadujące z działkami 4/30 i 4/31 w obrębie Okartowo, informuję, że Gmina Orzysz nie ma planów działań wobec tych nieruchomości a jeśli użytkownicy wieczystości wystąpią z wnioskiem o sprzedaż na ich rzecz prawa własności to Gmina zobligowana będzie zbyć je w ww. trybie bezprzetargowym.


BURMISTRZ
mgr Zbigniew Włodkowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi:
K. Owczarek – 600 902 890