



## Stanowisko

### Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**w sprawie: zapowiadanej przez Rząd zmiany art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z proponowaną przez Rząd zmianą otrzymałby brzmienie: *"Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu nie prowadzącemu działalności gospodarczej zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży"*. Proponowana zmiana ma na celu zlikwidowanie możliwości zaliczenia na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu prowadzącemu działalność gospodarczą wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Z perspektywy jednostek samorządu terytorialnego planowaną zmianę oceniamy jako niosącą za sobą daleko idące negatywne skutki, począwszy od niezgodności z Konstytucją RP, na uderzeniu w nabyte już przez przedsiębiorców prawa, które mają konkretną wartość kończąc.

Istotne jest także to, że w proponowanej przez Rząd zmianie art. 69 nie określono, czy powyższe dotyczyłoby użytkowników wieczystych prowadzących działalność gospodarczą na nabywanej na własność nieruchomości gruntowej, czy dotyczy nieruchomości na której jest już prowadzona działalność gospodarcza.

Zmiana, w przypadku jej ewentualnego wprowadzenia, powinna się odnosić do prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości gruntowej (w budynku, lokalu) będącej przedmiotem zbycia na rzecz użytkownika wieczystego.

Nawet jednak w takiej formie projekt zmian art. 69 budzi wątpliwości co do swej konstytucyjności. Wprowadzenie ograniczeń stosowania przepisu tylko do podmiotów (osób) nie prowadzących działalności gospodarczej, jest wyrazem różnego traktowania użytkowników wieczystych co do zasady.

Taka treść przepisu wprowadzi nierówność wobec prawa w zakresie możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności w zależności od tego, czy użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest osoba prowadząca działalność gospodarczą (przedsiębiorca) czy osoba fizyczna.

Prowadzący działalność gospodarczą przez cały okres trwania użytkowania wieczystego wnosi opłaty roczne. Wysokość tych opłat uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego podlegają również aktualizacji w przypadku zmiany wartości rynkowej gruntu. Zatem wieczysty użytkownik niejako spłaca prawa do gruntu. Z tych też powodów ustawodawca w art. 69 uwzględnił, że na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu zalicza się wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Instytucja prawa użytkowania wieczystego jest wielokrotnie i z sukcesem wykorzystywana dla skutecznego uzyskania zamierzonego przez jst celu. W tym miejscu można wymienić np. nałożenie na nabywców nieruchomości obowiązku przeprowadzenia ściśle określonych prac czy inwestycji. Jako przykład można wskazać remonty zabytkowych obiektów. Takie rozwiązania są skuteczne i umożliwiają jst kontrolę realizacji zobowiązań nałożonych na wieczystego użytkownika. Wprowadzenie proponowanej zmiany art. 69 spowoduje, że jst zainteresowane remontem obiektów i rewitalizacją obszarów nie znajdą nabywców na te nieruchomości. **Żaden podmiot nie będzie przecież zainteresowany nabyciem prawa użytkowania wieczystego gruntu, za który w przyszłości będzie musiał ponownie zapłacić całą cenę.**

Uwzględniając wskazane wyżej okoliczności, apelujemy o podjęcie inicjatywy mającej na celu zmianę art. 69 z uwzględnieniem przedstawionych faktów i wprowadzenie zmiany przepisu w następującym brzmieniu:

*"Cena nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego jest równa wartości prawa własności nieruchomości obligatoryjnie pomniejszonej o kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży przez rzeczoznawcę majątkowego".*

Proponowana przez jst treść art. 69 jest uzasadniona i zasługuje na uwzględnienie.

Śląski Związek Gmin i Powiatów

  
Przewodniczący  
Jacek Krywult