



Kędzierzyn-Koźle, 24.01.2017 r.

GNP.0003.1.2017.GS
(dot. BRM.0003.4.2017)

Pan

Andrzej Kopec

Radny Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

Dotyczy: udostępnienia informacji na temat dopuszczalności dokonywania przez użytkowników wieczystych działek nr 3420/17, 3420/18, 3420/19, 3420/20, 3420/21, 3420/25 i 3420/27 (obręb Kędzierzyn) inwestycji/przeróbek na tych działkach bez porozumienia i zgody Gminy, a także udostępnienia kopii umów użytkowania wieczystego ww. działek lub odpowiedzi, jakie przepisy bądź dokumenty regulują zasady użytkowania tych działek przez użytkowników wieczystych.

Odnosząc się do pytań zawartych w **pkt 4) i 5)** Pańskiej interpelacji wyjaśniam, co następuje:

Użytkownicy wieczystości działek nr 3420/17–21 oraz 3420/25 i 3420/27 podejmujący względem nieruchomości działania o charakterze inwestycyjnym nie mają obowiązku uzyskiwania zgody właściciela gruntu, jeżeli realizacja inwestycji jest zgodna z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Umowa taka była zawarta pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle i Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Chemik”, a jej przedmiotem była budowa osiedla mieszkaniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Pewnym ograniczeniem dotyczącym użytkowników wieczystych jest również konieczność zapewnienia zgodności działań podejmowanych przez użytkowników wieczystych względem nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami prawa o charakterze powszechnie obowiązującym. Obecni użytkownicy wieczystości ww. działek stali się nimi w drodze umowy notarialnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zawartej z Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Chemik” jako zbywcą tego prawa. W aktach notarialnych sprzedaży brak jest jakichkolwiek zapisów ograniczających nabywców w realizacji ich uprawnień względem nieruchomości.

Odnosząc się do pytań zawartych w **pkt 6)** Pańskiej interpelacji wyjaśniam, co następuje:

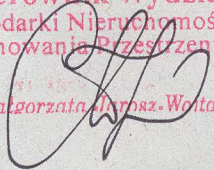
Pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle a obecnymi użytkownikami wieczystymi działek nr 3420/17–21 oraz 3420/25 i 3420/27 nie była zawierana umowa o oddanie ww. działek w użytkowanie wieczyste, gdyż prawo to, jak wspomniano wyżej, zostało ustanowione

Handwritten signature

wcześniej na rzecz Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących na tym terenie. Spółdzielnia jako dysponent tego prawa dokonała jego zbycia na rzecz obecnych użytkowników wieczystych w drodze umowy notarialnej sprzedaży.

Co do zasady użytkownik wieczysty nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i w tych samych granicach swoim prawem rozporządzać. Oznacza to, że użytkownik wieczysty ma prawa zbliżone do właściciela z tą różnicą, że jego prawo jest ograniczone w czasie. Prawem tym użytkownik wieczysty może swobodnie rozporządzać, czyli sprzedać je, obciążać, darować lub zapisać w testamencie, podlega ono również egzekucji. Pewną specyfiką tego prawa, oprócz ograniczenia w czasie, jest również odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*, w myśl której wszystko, co jest trwale połączone z gruntem jest własnością właściciela tego gruntu – w przypadku użytkowania wieczystego budynki lub inne urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste bądź wzniesione przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność, w przeciwieństwie do gruntu, którego właścicielem pozostaje Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
mgr Małgorzata Jędrasz-Wojtarowicz



Zatwierdzam

25.01.17

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

