



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 20 października 2024 r.

znak sprawy: DPA-Ia.053.90.2024.PS

identyfikator koszulki: 2897117

Pan

Mieczysław Grodzki

Prezes Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej

Dotyczy: pisma z dnia 16 września 2024 r. Pana Prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej w przedmiocie możliwości preferencyjnego udostępnienia gruntów przez Krajowy Zasób Nieruchomości pod budowę spółdzielczego budownictwa lokatorskiego.

Szanowny Panie Prezesie,

odpowiadając na pismo z dnia 11 września 2024 r. Pana Prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej, przekazane przez Ministra Rozwoju i Technologii pismem z dnia 18 września 2024 r. w przedmiocie możliwości preferencyjnego udostępnienia gruntów przez Krajowy Zasób Nieruchomości pod budowę spółdzielczego budownictwa lokatorskiego, uprzejmie informuję co następuje.

W świetle obowiązujących unormowań ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 1026, z późn. zm.; dalej „ustawa o KZN”) możliwa jest sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu lub oddanie ich w użytkowanie wieczyste (art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o KZN). Zasadniczo nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (art. 51a ust. 1 ustawy o KZN). Ustawa o KZN nie formułuje katalogu podmiotów, na rzecz których dopuszcza się sprzedaż, czy oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu. Stąd możliwa jest sprzedaż lub ustanowienie użytkowania wieczystego na nieruchomościach Zasobu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Co więcej, zgodnie z art. 51a ust. 3 ustawy o KZN minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego może wyrazić zgodę (decyzję) na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację uzbrojenia

technicznego na cele publiczne związane z budownictwem mieszkaniowym. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy wskazać, że możliwa jest zatem sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w trybie bezprzetargowym.

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem podobnym do prawa własności w tym znaczeniu, że użytkownik wieczysty ma prawo korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób oraz przedmiotowym prawem rozporządzać. Prawo to w sposób zbliżony do własności jest prawem długotrwałym (a nawet wieczystym), trudnym do zniesienia bez zgody uprawnionego, przez co zapewnia stabilne i szerokie uprawnienia do korzystania z gruntu. Funkcję tę wzmacnia również charakter użytkowania wieczystego, jako prawa bezwzględnego, zbywalnego i dziedzicznego (zob. Z. Truskiewicz, w: SPP, t. 4, 2012, s. 3).

Użytkownik wieczysty włada cudzą rzeczą w granicach przyznanych mu na podstawie treści umowy użytkowania wieczystego. Co istotne zgodnie z art. 235 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, zwanego dalej „kc”), budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków stanowią własność użytkownika wieczystego, jeżeli zostały przez niego wzniesione. Spółdzielnie mieszkaniowe, które nabyłyby w drodze użytkowania wieczyste grunty z Zasobu KZN posiadałyby prawo własności do budynków mieszkalnych wniesionych na tych nieruchomościach. Natomiast Skarb Państwa nadal byłby właścicielem tych gruntów.

Oddanie spółdzielniom mieszkaniowym nieruchomości należących do Zasobu KZN w formie użytkowania wieczystego stanowiłoby pewnego rodzaju konsensus pomiędzy interesem Skarbu Państwa, a postulatami spółdzielni mieszkaniowych, co do udostępniania im przez Państwo gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departament Mieszkalnictwa