

KANCELARIA RADY MIASTA
I DZIELNIC KRAKOWA
SEKRETARIAT
wpłynęło dnia: 06 GRU. 2017
Nr
Podpis
9.16.50
91

druk nr 2566

projekt grupy radnych

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia**

w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 209a, art. 68 ust. 1 pkt 8, ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 2147, 2260, Dz. U. z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595) art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1868) uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Krakowa wyraża wolę przenoszenia własności lub oddawania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej /art. 209 a w zw. z art. 68 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami/ z zastosowaniem bonifikaty.

§ 2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do przenoszenia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, na zasadach określonych przepisami art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem bonifikaty.

§ 3. Koszty przenoszenia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej na zasadach określonych przepisami art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ponoszą nabywcy nieruchomości.

§ 4. Przeniesienie własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, na zasadach określonych przepisami art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie może nastąpić, jeżeli:

a) toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,

b) przyległa nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, została oddana w użytkowanie wieczyste innej osobie lub w trwały

STACJA SMY ŁACUW? Edward Porgbiski
Michał Poremba
Marek Kusy
Pawel Kowalski
Paweł Kowalski
Paweł Kowalski
Paweł Kowalski
Paweł Kowalski

zarząd jednostce organizacyjnej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa lub graniczy z tymi nieruchomościami,

c) wskutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

§ 5. 1. Od ceny przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w wysokości 98%.

2. W przypadku oddawania przyległej nieruchomości lub jej części w użytkowanie wieczyste bonifikata, o której mowa w ust. 1, obejmuje pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stawka procentowa pierwszej opłaty tytułem oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części wynosi 25%.

3. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest:

a) złożenie wniosku o nabycie przyległej nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2022r.,
b) wyrażenie zgody przez wszystkich właścicieli lokali na nabycie przyległej nieruchomości,
c) poniesienie wszystkich kosztów związanych z nabyciem nieruchomości przyległej przez nabywców, w tym kosztów notarialnych i sądowych,

d) uregulowanie przez właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali wszelkich zobowiązań przysługujących Gminie Miejskiej Kraków, w tym w szczególności należności z tytułu bezumownego korzystania przez nich z przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części za okres faktycznego korzystania z tej nieruchomości jednak nie dłużej niż za 3 lata, ustalone zgodnie z obowiązującymi w chwili naliczenia na terenie Gminy Miejskiej Kraków stawkami czynszu dzierżawnego,

e) jednorazowa zapłata ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części nie później niż w dniu zawarcia umowy notarialnej.

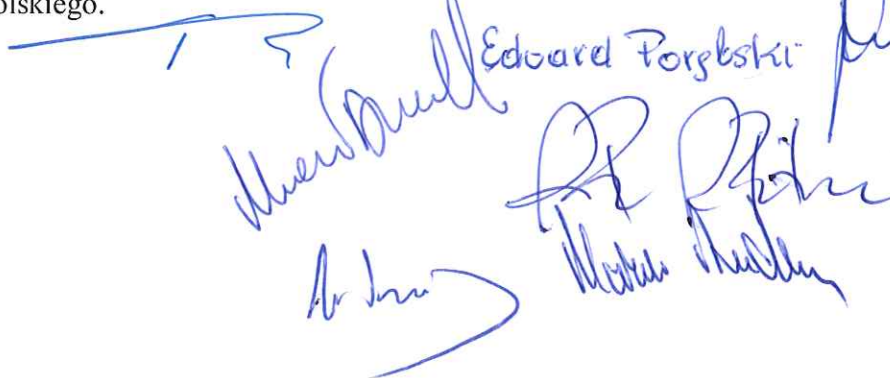
4. W odniesieniu do właścicieli lokali nabywających przyległą nieruchomość gruntową celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno - prawnych nieruchomości zabudowanej budynkiem, które uniemożliwiają dalsze zbywanie lokali przez Gminę Miejską Kraków ustala się należność z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części stosując odpowiednio zasadę określoną w § 5 ust. 1.

§ 6. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przyległej nieruchomości gruntowej w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, z którym związany jest udział w nieruchomości nabytej na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. Wnioski o nabycie nieruchomości przyległej lub jej części złożone do dnia 28 grudnia 2013r. rozpatrywane są na podstawie uchwały Nr LIX/757/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008r. w sprawie przenoszenia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty (z późn. zm.).

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.


Edward Porębski

UZASADNIENIE

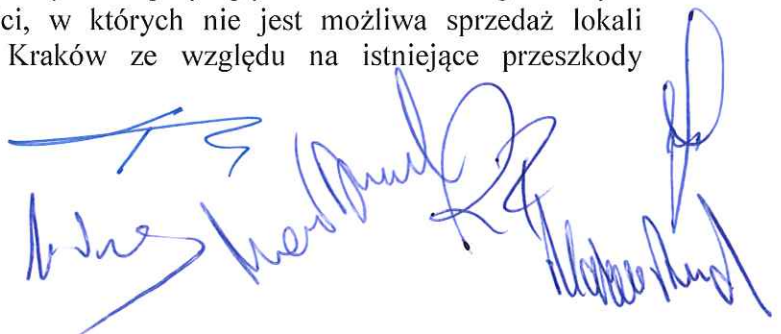
Przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących najpierw własność Skarbu Państwa, a następnie Gminy Miejskiej Kraków często wydzielano – przez podział geodezyjny nieruchomości – działkę, niespełniającą wymogów działki budowlanej, w szczególności wydzielaną po obrysie budynku. Przedmiotowe działania doprowadziły, iż w zasobie gminnych niezabudowanych działek przyległych do budynków, które w istocie służą wyłącznie wspólnotom mieszkaniowym pozostały podwórka zagospodarowane infrastrukturą niezbędną do obsługi budynków, które bezpośrednio do niego przylegają. Dodać należy, że niejednokrotnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej występują do Gminy Miejskiej Kraków z żądaniem utrzymania takiego podwórka bądź przeprowadzenia na nim inwestycji. Pozostawienie zatem tych gruntów w zasobie gminnym może generować po stronie Gminy Miejskiej Kraków koszty ich utrzymania.

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego”.

Powyższe roszczenie przysługuje również Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego w stosunku do właścicieli lokali.

Przeniesienie własności lub oddanie przyległego gruntu w użytkowanie wieczyste w powyższym trybie z zastosowaniem 98% bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości będzie skłaniać właścicieli wyodrębnionych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową do wyrażania zgody na uregulowanie tytułu prawnego do gruntu niezbędnego do korzystania z budynku. Dotyczy to również przypadków, w których budynek jest usytuowany częściowo również na działce przyległej, do której właściciele wyodrębnionych lokali nie posiadają tytułu prawnego. Taki stan faktyczny jest niezgodny ze stanem prawnym wymagającym niejednokrotnie zbycia przez Gminę Miejską Kraków przyległej nieruchomości lub jej części celem doprowadzenia do zgodności geodezyjno – prawnej z rzeczywistym stanem nieruchomości zabudowanej budynkiem, co w konsekwencji umożliwi kontynuowanie sprzedaży lokali w takich budynkach.

Przyznanie bonifikaty od ceny nabywanej nieruchomości będzie motywacją dla wspólnot mieszkaniowych do podejmowania działań regulacyjnych. Warunkiem udzielenia powyższej bonifikaty będzie uiszczenie przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości. Zastosowanie bonifikaty w zakresie naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej ma na celu skłonienie członków wspólnoty mieszkaniowej do wyrażania zgody na uregulowanie stwierdzonych nieprawidłowości geodezyjno – prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi powstałych przy sprzedaży lokali komunalnych na przestrzeni kilku lat poprzez nabywanie przyległych nieruchomości gruntowych i będzie dotyczyć tylko tych nieruchomości, w których nie jest możliwa sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków ze względu na istniejące przeszkody



geodezyjno – prawne obejmując w szczególności przypadki usytuowania budynku częściowo również na działce przyległej. Nieprawidłowości te mają różny charakter, a jednym ze sposobów ich uregulowania jest sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Zapłata przez właścicieli lokali wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości z uwzględnieniem 98% bonifikaty jest korzystna zarówno z przedstawionych względów jak i społecznych, bowiem Gmina Miejska Kraków po uregulowaniu przedmiotowych niezgodności będzie mogła kontynuować sprzedaż lokali na rzecz najemców uzyskując z tego tytułu dochody.

Przyległa nieruchomość po jej nabyciu przez właścicieli lokali stanie się częścią nieruchomości wspólnej, w której każdy właściciel będzie posiadał stosowny udział. W sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego jednocześnie zbywany jest również przynależny do niego udział w nieruchomości wspólnej, który rodziłby obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny przyległej nieruchomości. Okoliczność ta jest kolejną przeszkodą w uzyskiwaniu zgody właścicieli lokali na nabycie nieruchomości, co w konsekwencji negatywnie wpływa na dynamikę działań zmierzające do uregulowania powyższych nieprawidłowości. W interesie Gminy Miejskiej Kraków jest zatem stworzenie takich instrumentów prawnych, które ułatwią pozyskiwanie zgody od członków wspólnoty mieszkaniowej na działania regulacyjne, a służyć temu powinna powyższa uchwała, na co ustawodawca dał wyrazne przyzwolenie w art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczas przeniesienie własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, z zastosowaniem bonifikaty od ceny tej nieruchomości na zasadach określonych przepisami art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami było możliwe w odniesieniu do wniosków złożonych do dnia 28 grudnia 2013r. w oparciu o uchwałę Nr LIX/757/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008 r. W związku z upływem powyższego terminu zasadnym jest stworzenie właścicielom lokali możliwość nabywania tytułu prawnego do przyległej nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty od jej ceny.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.



Edward Porębski

