

PODWÓRKA

zagospodarowanie / nabywanie / dzierżawa

TERENÓW PRZYLEGŁYCH DO BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH

PORADNIK DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH





Szanowni Gdańszczanie,

Każdy z nas ma wiele ciepłych wspomnień z dzieciństwa: zabawa w podchody, rozmowy na trzepaku, gra w klasy, zapach bzu i panie sąsiadki toczące niekończące się rozmowy na ławkach przy bloku... To właśnie podwórko - wspólna przestrzeń dla mieszkańców, gdzie spotykają się dzieci i dorośli, gdzie rodzą się nowe znajomości i przyjaźnie. Lecz by tak było musi to być miejsce zadbane, czyste, zielone, z ławką na której można usiąść, odpocząć, porozmawiać z sąsiadem. Gorąco zachęcam do wspólnej pracy na rzecz stworzenia przyjaznych i zadbanych podwórek.

Wierzę, że niniejsza publikacja zachęci Państwa do zadbania o wspólną przestrzeń, a także dostarczy niezbędnych informacji o wsparciu, które mogą Państwo uzyskać na zagospodarowanie podwórek.

*Z pozdrowieniami
Paweł Adamowicz*

PAdamowicz

SPIS TREŚCI:



1. Wprowadzenie 4



2. Gdańskie podwórka pięknieją 5



3. Jak zadbać o swoje podwórko? 6



4. Procedura nabycia terenu przyległego 6



**5. Najczęściej występujące przeszkody 9
i sposoby ich usuwania**



6. Postępowanie w przypadkach szczególnych 10



7. Dzierżawa terenu przyległego 12



8. Koszt nabycia prawa do terenu przyległego 15



9. Akty prawne 16

1. Wprowadzenie

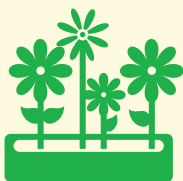
Przygotowana dla Państwa publikacja jest drugą edycją wydanego w 2011 roku poradnika dla wspólnot mieszkaniowych, która ma na celu przekazanie wiedzy na temat zasad i przepisów związanych z nabywaniem i dzierżawą terenów przyległych do budynków mieszkalnych, zwanych podwórkami. Każdy mieszkaniec, zarządca wspólnoty znajdzie tu zbiór niezbędnych zasad, działań i praktyk, które wspólnoty mieszkaniowe powinny podjąć aby przejąć tereny w posiadanie, oraz jakie mogą napotkać przeszkody i jak te przeszkody usuwać.

Jednak najważniejszym celem tej publikacji jest pokazanie Państwu jak wspólnymi siłami mieszkańców i Miasta Gdańska można zadbać o wspólną przestrzeń. W wielu dzielnicach naszego miasta powstały piękne, zadbane podwórka, gdzie mieszkańcy spędzają czas wolny, dbają o zielen, a dzieci i młodzież mają bezpieczne miejsce do zabaw.

Wszystko to jest możliwe do realizacji. Miasto Gdańsk wdraża dla wspólnot mieszkaniowych wiele programów, z których można skorzystać i otrzymać pomoc nie tylko finansową, ale i doradczą.

Ustawodawca oraz samorząd są zgodni, że przestrzeń musi mieć gospodarza i należy dążyć do tego, aby jak największa liczba wspólnot mieszkaniowych stała się posiadaczem terenów do niej przyległych. Przepisy dają nawet wspólnotom mieszkaniowym prawo do występowania z roszczeniem do Skarbu Państwa lub samorządu 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.

Miasto Gdańsk we współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi nieustannie dąży do przekazywania terenów przyległych tym, którzy z nich faktycznie korzystają, czyli najbliższym mieszkańcom. Najkorzystniejszą i naturalną formą jest nabycie na własność przyległego gruntu przez wspólnotę mieszkaniową lub nabycie prawa użytkowania wieczystego. Istnieje także możliwość dzierżawy takiego terenu. Przyjmuje się jednak, że dzierżawa jest rozwiązaniem tymczasowym, funkcjonującym jedynie do czasu nabycia na własność lub nabycia prawa użytkowania wieczystego terenu przyległego. Miasto Gdańsk elastycznie stara się dostosować warunki przekazania terenu, zależnie od potrzeb wspólnoty mieszkaniowej i jej członków.

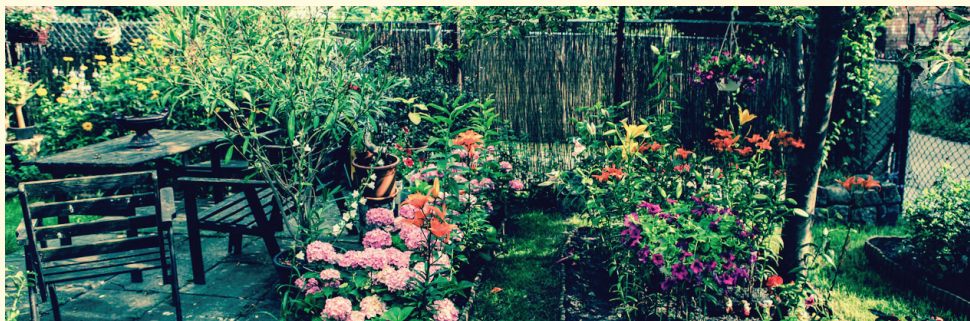




2. Gdańskie podwórka pięknieją

Miasto Gdańsk wspiera także tych, którzy chcą podjąć wysiłek przeobrażenia podwórek w piękniejszą przestrzeń poprzez różne formy działania. Organizuje wiele różnych programów wspierających. W 2014 roku wspólnoty mieszkaniowe mogły zgłaszać wnioski do programu „Wspólne Podwórko”. Wspomniany program jest formą wsparcia dla wspólnot mieszkaniowych, które posiadały wydzierżawione podwórko i chciały je zrewitalizować. Warunkiem uczestnictwa w programie było złożenie wniosku zaopatrzonego w koncepcję zagospodarowania i szacunkowy koszt planowanych robót. W ramach programu Miasto Gdańsk pokrywa koszty zakupu materiałów i usług do określonej w regulaminie wysokości. Szczegóły na temat programu „Wspólne podwórko” znajdują się na stronie www.gzmk.pl. Miasto Gdańsk planuje coroczne edycje tego programu.

Miasto Gdańsk corocznie ogłasza również konkurs dla organizacji pozarządowych na „aktywizację mieszkańców w zakresie poprawy jakości terenów zieleni w miejscu zamieszkania i w miejscu pracy”. Jest to więc sposobność dla mieszkańców skupionych w organizacjach pozarządowych, aby aplikować o środki dające możliwość zmiany terenów zielonych wspólnie z innymi mieszkańcami swojego sąsiedztwa. Więcej informacji na temat konkursu można znaleźć na stronie www.gdansk.pl.



3. Jak zadbać o swoje podwórko?

Wspólnota mieszkańców ma wiele potrzeb związanych z przestrzenią, które własne podwórko może zaspokoić: teren rekreacyjny, zieleń przydomowa, miejsce do zabawy dla dzieci, plac postojowy dla samochodów, śmietnik, etc. Wszystkie te elementy można zmieścić i zorganizować na podwórku pod warunkiem, że projektować i decydować będą sami mieszkańcy, bo to oni najlepiej wiedzą czego, w jakiej formie i ilości im potrzeba.

Projektowanie partycypacyjne, czyli takie gdzie każdy mieszkaniec ma równe prawo głosu, a decyduje większość, można wspierać profesjonalistami: architektem, animatorem społecznym, ogrodnikiem. Nie jest to jednak konieczne - ludzie w grupie mają bardzo dużo zdolności i kompetencji. Realizacja projektu to przede wszystkim działanie sąsiedzkie. Ważnym jest dopilnowanie formalnej strony planowanych działań, czyli wydzierżawienie terenu i dokonanie odpowiednich zgłoszeń (jeżeli planowane prace tego wymagają). Wiedząc jaki jest cel - wspólne zadbanie o przestrzeń sąsiedzką - łatwiej jest szukać pomocy i ją uzyskać. Mieszkańców wspierają organizacje pozarządowe, fundacje i stowarzyszenia lokalne, a także Rady Dzielnic, które z kolei doskonale wiedzą gdzie dalej pokierować mieszkańców, żeby ułatwić im zrealizowanie zamierzonego zagospodarowania podwórka. Pomoc ta może przybierać formy porad, mediacji, organizacji, a także wsparcia finansowego na różne cele i z różnych jednostek, ale zawsze dla dobra podwórka.



4. Proces nabycia terenu przyległego

Aby wniosek o nabycie terenu przyległego został pozytywnie rozpatrzony, należy spełnić następujące warunki:

- podjąć jednomyślną uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości przyległej
- posiadać uregulowany stan prawny nieruchomości, na której stoi budynek wspólnoty
- nie mogą być prowadzone postępowania spadkowe dotyczące lokali w tym budynku
- suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie powinna przekraczać jedności (100%)

Etap nabycia przez wspólnotę mieszkaniową terenu przyległego:

Etap 1 – Właściciele lokali

podejmują uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na własność przyległych nieruchomości gruntowych lub uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa użytkowania wieczystego przyległych nieruchomości gruntowych, umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej. Do uchwały należy dołączyć mapkę lub szkic z zaznaczonym terenem przyległym, którego nabyciem zainteresowana jest wspólnota mieszkaniowa.

(wzór uchwały właścicieli lokali stanowi załącznik nr 1, wzór pisma zarządu/zarządcy przekazującego uchwałę stanowi załącznik nr 2 – oba wzory można pobrać ze strony internetowej <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Etap 2 - Zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej

przekazuje do Wydziału Skarbu uchwałę w sprawie nabycia terenu przyległego, w celu wdrożenia postępowania o zbycie tego terenu.

Etap 3 - Wydział Urbanistyki Architektury i Ochrony Zabytków

działając na wniosek Wydziału Skarbu, określa granice terenu przyległego, który z zachowaniem uwarunkowań urbanistycznych będzie mógł być przedmiotem zbycia na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej, a gdy z terenu przyległego korzysta kilka wspólnot mieszkaniowych, opracowuje koncepcję podziału geodezyjnego tego terenu uwzględniając interes prawny wszystkich przyległych wspólnot, z ustaleniem ewentualnych służebności przechodu, przejazdu itp.

Etap 4 - Wydział Skarbu

działając w oparciu o opracowaną przez Wydział Urbanistyki Architektury i Ochrony Zabytków koncepcję podziału gruntu, dokonuje uzgodnień z Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Gdańskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych SZB, Biurem Rozwoju Gdańska, Zarządem Dróg i Zieleni oraz gestorami sieci znajdujących się na terenie - w zakresie warunków zagospodarowania tego terenu.

Etap 5 - Wydział Skarbu

po uzyskaniu w toku uzgodnień opinii pozytywnych, przedkłada do akceptacji właścicieli lokali propozycję granic terenu przyległego, przeznaczonego do nabycia przez wspólnotę mieszkaniową. Akceptacja nie wymaga uchwały wspólnoty. Wymagana jest natomiast zgoda wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie. Ich stanowisko może być przedstawione w formie uchwały lub pisma, przekazane za pośrednictwem zarządu lub zarządcy nieruchomości. W razie nie wyrażenia zgody przez wspólnotę mieszkaniową na propozycję granic terenu przyległego, Wydział Skarbu przekazuje zastrzeżenia wspólnoty do rozstrzygnięcia przez Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków.

Etap 6 - Wydział Skarbu

po zaakceptowaniu propozycji granic terenu przyległego przez właścicieli lokali przekazuje do Wydziału Geodezji wniosek o geodezyjne wydzielenie lub wznowienie granic działki.

Etap 7 - Wydział Geodezji

realizuje wniosek Wydziału Skarbu w zakresie wydzielenia lub wznowienia granic działki, okazania ich w terenie, a także dokonania wpisu do księgi wieczystej i ewidencji gruntów.

Etap 8 - Wydział Skarbu

na podstawie wyrysu i wypisu z ewidencji gruntów zleca rzeczoznawcy majątkowemu wycenę działki przeznaczonej do zbycia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Etap 9 - Wydział Skarbu

podaje do publicznej wiadomości na okres 6 tygodni Zarządzenie Prezydenta Miasta Gdańska zawierające wykaz nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Etap 10 - Wydział Skarbu

przedstawia właścicielom lokali do podpisania protokół sprzedaży określający warunki sprzedaży terenu przyległego lub oddania go w użytkowanie wieczyste. Protokół ten musi być podpisany przez wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

Warunki sprzedaży określone w protokole są wiążące przez okres **12 miesięcy** od dnia sporządzenia wyceny gruntu.

Etap 11 - Właściciele lokali i Wydział Skarbu jednocześnie

zawierają umowę sprzedaży lub umowę oddania w użytkowanie wieczyste terenu przyległego w formie aktu notarialnego. Fakt nabycia nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową zostaje ujawniony w księdze wieczystej. Notariusza – po uzgodnieniu między sobą - wskazują właściciele lokali we wspólnocie.

Etap 12 - Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych SZB

protokołem zdawczo-odbiorczym wydaje wszystkim nabywcom nabyty przez wspólnotę mieszkaniową teren przyległy.

Bonifikata od wykupu terenu przyległego wynosi:

98 % od ceny nieruchomości sprzedawanej na własność, ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

Bonifikata oznacza, że nabywając od Gminy teren przyległy właściciele lokali zapłacą:

Tylko **2 % wartości gruntu**, gdy nabędą go na własność. Na te 2 % wartości nabywanego gruntu składają się wszyscy właściciele lokali, przy czym każdy z nich uiści opłatę tylko w takiej wysokości, jaka wynika z jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Bonifikata od nabycia prawa użytkowania wieczystego terenu przyległego wynosi:

66 % od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w **użytkowanie wieczyste** pobiera się tzw. **pierwszą opłatę i opłaty roczne**. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Stawka procentowa **pierwszej opłaty** z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 15 % ceny nieruchomości. Wysokość stawki procentowej **opłaty rocznej** z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe wynosi 1 % ceny nieruchomości.

Bonifikata oznacza, że nabywając od Gminy teren przyległy właściciele lokali zapłacą:

Tylko 34 % pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. ok. 5% wartości gruntu, jeśli grunt przy budynku oddany zostanie im w użytkowanie wieczyste. Na te 34 % składają się także wszyscy właściciele lokali, a każdy z nich również uiści opłatę tylko w takiej wysokości, w jakiej to wynika z jego udziału w nieruchomości wspólnej.



5. Najczęściej występujące przeszkody i sposoby ich usuwania

Nieprawidłowości w określeniu udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jeżeli udziały w nieruchomości wspólnej zostały wcześniej określone w sposób nieprawidłowy konieczne jest ich sprostowanie. W tym celu właściciele lokali, jednocześnie z uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na nabycia terenu przyległego, winni podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. Obie uchwały powinny być złożone w Wydziale Skarbu.

(wzór uchwały właścicieli lokali stanowi załącznik nr 3 znajdujący się na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Brak ujednolicenia okresu użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

W przypadku, gdy okres użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem nie jest jednolity, uchwała właścicieli lokali w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego terenu przyległego powinna zawierać dodatkowo postanowienie o wyrażeniu zgody na wyrównanie okresu użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, przyjmując dla całej działki najdalszy termin trwania tego użytkowania ustalony w obrębie tej wspólnoty. Korzystniejszym rozwiązaniem jest jednak rezygnacja z przeprowadzania procedury ujednolicania okresu użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem na rzecz przeprowadzenia procedury nabycia tego gruntu na własność w jednym z trybów opisanych w rozdziale 6. Wówczas wspólnota nabędzie na własność również teren przyległy.

(wzór uchwały właścicieli lokali stanowi załącznik nr 1 znajdujący się na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)



6. Postępowanie w przypadkach szczególnych

PRZYPADEK 1.

Grunt pod budynkiem pozostaje w użytkowaniu wieczystym wspólnoty mieszkaniowej, a właściciele lokali przed nabyciem terenu przyległego chcieliby nabyć grunt pod budynkiem na własność.

Uwarunkowania:

Przeprowadzenie postępowania zmierzającego do przekształcenia na własność gruntu pod budynkiem będącego w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali, jest uwarunkowane stanem prawnym nieruchomości oraz złożeniem przez wszystkich właścicieli lokali wniosku do Wydziału Skarbu w tej sprawie.

Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić również współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, z tym że, jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Sposób działania:

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w prawo własności dokonywane jest na mocy obowiązującej od 13.10.2005r. ustawy z dnia 29.07.2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W tym przypadku możliwe jest zastosowanie 95% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia, zgodnie treścią uchwały Nr XIX/324/11 Rady Miasta Gdańska z 27 października 2011 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na ustalenie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Bonifikata udzielana jest wyłącznie w przypadku gdy użytkowanie wieczyste gruntu związane jest z własnością lokalu lub budynku przeznaczonego wyłącznie na cele mieszkaniowe. (wzór wniosku właścicieli lokali stanowi załącznik nr 4 znajdujący się na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)
2. Wykup gruntu w oparciu o art. 13 ust. 1, art. 28, art. 34 ust 1 pkt 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu 95% bonifikaty, zgodnie z uchwałą Nr XX/594/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 12.02.2004r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży na rzecz osób fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność. Wybranie tej procedury wymaga złożenia wniosku do Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego w Gdańsku. Bonifikata udzielana jest wyłącznie w przypadku gdy użytkowanie wieczyste gruntu związane jest z własnością lokalu lub budynku przeznaczonego wyłącznie na cele mieszkaniowe.

(wzór wniosku właścicieli lokali stanowi załącznik nr 5 znajdujący się na stronie: <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Procedura przedstawiona w punkcie 2. jest dłuższa o ok. 6 tygodni w stosunku do procedury przedstawionej w punkcie 1. Dodatkowo wnioskodawcy są obciążeni kosztami notarialnymi i podatku od towarów i usług (VAT).

PRZYPADEK 2.

Brak jednomyślności przy podejmowaniu uchwały dotyczącej nabycia terenu przyległego lub uchwały dotyczącej uregulowania stanu prawnego nieruchomości macierzystej.

Uwarunkowania:

W przypadku braku jednomyślności przy podejmowaniu przez właścicieli lokali uchwały o nabyciu terenu przyległego, współwłaściciele których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać w trybie art. 199 Kodeksu cywilnego rozstrzygnięcia sprawy. Sąd mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli, może orzec o zastępczym wyrażeniu zgody na nabycie terenu przyległego.

Sposób działania:

1. Wystąpienie przez zainteresowanych nabyciem gruntu właścicieli lokali o udziałach wynoszących co najmniej połowę, do Wydziału Skarbu o określenie granic terenu przyległego, który z zachowaniem uwarunkowań urbanistycznych będzie mógł być przedmiotem zbycia na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej.
2. Przedstawienie właścicielom lokali powodów konieczności podjęcia uchwały o nabyciu praw do nieruchomości przyległej z punktu widzenia interesu wszystkich właścicieli oraz przedstawienie konsekwencji prawnych odmowy podjęcia takiej uchwały.
3. W przypadku braku jednomyślności, przygotowanie przez właścicieli posiadających co najmniej połowę udziałów we własności nieruchomości wspólnej, wniosku do właściwego miejscowo sądu, który postanawia o wyrażeniu zgody na nabycie terenu przyległego.

(wzór wniosku do sądu stanowi załącznik nr 6 na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Wniosek do sądu o wyrażeniu zgody na nabycie terenu przyległego powinien dotyczyć nabycia terenu **o konkretnie wskazanych i określonych granicach.**

PRZYPADEK 3.

Sprzedaż terenu przyległego na rzecz więcej niż jednej wspólnoty mieszkaniowej.

Uwarunkowania:

Nieraz zdarza się, że teren przyległy do budynku, użytkowany jest przez kilka wspólnot mieszkaniowych. Dotyczy to głównie budynków w zabudowie kwartałowej, ale nie tylko. Przedstawiona wcześniej procedura nabycia terenu przyległego, daje również możliwość wykupu terenu przyległego na tzw. współwłasność. W takim przypadku właścicielem terenu przyległego nie będą bezpośrednio właściciele lokali, a wspólnoty mieszkaniowe jako odrębne podmioty.

Sposób działania:

Wydział Skarbu dokonuje sprzedaży terenu przyległego na współwłasność w przypadku złożenia wniosków przez wszystkie wspólnoty mieszkaniowe korzystające z terenu przyległego będącego przedmiotem procedury nabycia. Postępowanie jest analogiczne jak przy sprzedaży terenu przyległego na rzecz jednej wspólnoty mieszkaniowej, poza tym że granice gruntu przyległego są uzgadniane ze wszystkimi zainteresowanymi wspólnotami i nabywcami terenu są wspólnoty mieszkaniowe reprezentowane przez ich zarządy lub umocowanych przedstawicieli.

W przypadku sprzedaży terenu przyległego na współwłasność, właścicielami nieruchomości będą wspólnoty mieszkaniowe, a ich udział w prawie współwłasności będzie zależał od liczby wspólnot nabywających prawo własności.

W przypadku sprzedaży terenu przyległego na rzecz 10 wspólnot mieszkaniowych, udział każdej wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości będzie wynosił 10/100.



7. Procedura dzierżawy terenu przyległego

Uwarunkowania:

Procedura nabycia przez wspólnotę mieszkaniową terenu przyległego jest procedurą długotrwałą, żeby więc dać właścicielom lokali możliwość dysponowania terenem przyległym przed podpisaniem aktu notarialnego, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych SZB do zawierania umów dzierżawy tych gruntów do czasu ich zbycia.

Dzierżawę terenów przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych należy z zasady traktować jako rozwiązanie tymczasowe, które może funkcjonować jedynie do czasu nabycia przez wspólnotę mieszkaniową terenu przyległego na własność lub w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie z uchwałą w sprawie wydzierżawienia terenu przyległego właściciele lokali powinni rozpocząć działania zmierzające do nabycia terenu przyległego na własność lub nabycia prawa użytkowania wieczystego.

Sposób działania:

1. Do czasu nabycia przez wspólnotę mieszkaniową prawa własności bądź użytkowania wieczystego terenu przyległego oraz w celu zapewnienia warunków do prawidłowego korzystania z budynku wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali podejmują uchwałę o woli dzierżawienia tego terenu od Miasta.
2. Po podjęciu uchwały, wspólnota mieszkaniowa składa wniosek do GZNK o woli dzierżawienia terenu przyległego, wraz z załącznikiem w postaci mapki określającej przedmiot przyszłej dzierżawy.
3. Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych SZB po przeprowadzeniu wymaganej procedury, zawiera ze wspólnotą mieszkaniową umowę dzierżawy terenu przyległego w trybie art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych w § 10 ust. 2 Uchwały Nr XIV/187/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gdańska. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym.

Istnieje także możliwość współdzierżawy terenu przyległego przez więcej niż jedną wspólnotę mieszkaniową, w tym przypadku uchwały poszczególnych wspólnot mieszkaniowych podlegają takim samym rygorom jak uchwała wspólnoty o dzierżawie terenu przyległego, ale umowę zawiera się jedną na tzw. „współdzierżawę”.

Etapy dzierżawy terenów przyległych:

Etap 1 - Właściciele lokali

wyrażają zgodę na zawarcie umowy dzierżawy przyległej nieruchomości gruntowej, umożliwiającej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej. Czynność ta przekracza zwykły zarząd, w związku z czym w przypadku tzw. „małej wspólnoty” (nie więcej niż 7 lokali) zawarcie umowy dzierżawy wymaga zgody wszystkich właścicieli. W przypadku większej wspólnoty (więcej niż 7 lokali), uchwała o wyrażeniu zgody na dzierżawę powinna być podjęta większością głosów właścicieli lokali. Do uchwały należy dołączyć mapkę lub szkic z zaznaczonym terenem przyległym, którego dzierżawą zainteresowana jest wspólnota mieszkaniowa.

(wzór uchwały właścicieli lokali w sprawie dzierżawy stanowi załącznik nr 7 na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Etap 2 - Zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej

przekazuje do GZNK SZB uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę terenu przyległego wraz z wnioskiem o wydzierżawienie terenu.

(wzór wniosku wspólnoty w sprawie dzierżawy stanowi załącznik nr 8 na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)

Etap 3 - Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych SZB

dokonuje oceny merytorycznej wniosku wspólnoty, a następnie przygotowuje projekt Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczeniu nieruchomości stanowiących własności Gminy Miasta Gdańska przeznaczonych do oddania w dzierżawę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w celu zapewnienia warunków do prawidłowego korzystania z budynku wspólnoty. Gotowy projekt GZNK SZB przekazuje do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego.

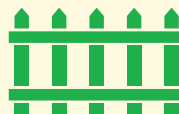
Etap 4 - Wydział Gospodarki Komunalnej

przedkłada do podpisu Prezydenta Miasta Gdańska zweryfikowany projekt Zarządzenia. Podpisane Zarządzenie zawierające wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni oraz przekazuje do realizacji przez GZNK SZB.

Etap 5 - Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych SZB

podpisuje ze wspólnotą mieszkaniową umowę dzierżawy, a następnie protokolarnie przekazuje wspólnocie mieszkaniowej teren przyległy do dzierżawy.

(wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 9 znajdujący się na stronie <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,84,17886.html>)





8. Koszt nabycia praw do terenu przyległego

Przykład 1: Prawo własności do terenu przyległego.

Koszt nabycia prawa własności do terenu przyległego zależy od wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. W związku z tym, że właścicielom lokali przysługuje 98% bonifikaty, cena terenu o przykładowej wartości 100 000 zł wyniesie 2 460 zł z VAT, a każdy z właścicieli zapłaci kwotę adekwatną do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Nabycie prawa własności terenu przyległego dokonuje się poprzez jednorazową zapłatę ceny przed podpisaniem umowy notarialnej, a zakup terenu w formie umowy notarialnej jest następnie odzwierciedlany w Księdze Wieczystej oraz w Ewidencji Gruntów i Budynków. Do wyliczonej ceny nabycia należy doliczyć opłatę notarialną naliczoną przez Notariusza według taksy notarialnej.

Przykład 2: Użytkowanie wieczyste terenu przyległego.

Opłaty za użytkowanie wieczyste dzielimy na tzw. opłatę pierwszą (wynoszącą 15% ceny nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym) oraz opłaty roczne (wynoszące 1% ceny nieruchomości, płatne raz w roku). Bonifikata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 66% wartości pierwszej opłaty. Przykładowo za teren przyległy, którego wartość wynosi 100 000 zł właściciele lokali będą musieli zapłacić w sumie 6 273 zł z VAT, a każdy właściciel zapłaci kwotę adekwatną do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku. Ponadto, w wyżej wymienionym przypadku, właściciele nieruchomości co roku powinni uiszczać opłatę w wysokości 1 230 zł z VAT co stanowi 1% ceny nieruchomości.

Opłata za użytkowanie wieczyste składa się z tzw. pierwszej opłaty wnoszonej jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej oraz z tzw. opłaty rocznej, wnoszonej w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Przykład 3: Dzierżawa terenu przyległego.

Stawka dzierżawy terenu przyległego wynosi obecnie 0,27 zł/m²/rok + VAT. Czynsz dzierżawny płaci się raz w roku. Przy zapleczu podwórzowym o powierzchni 100 m² czynsz dzierżawny wyniesie 33,21 zł za cały rok dzierżawy, a każdy właściciel lokalu zapłaci kwotę adekwatną do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Akty prawa miejscowego:

1. **Uchwała Nr XX/594/04 Rady Miasta Gdańska** z dnia 12 lutego 2004 roku w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży na rzecz osób fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność.
2. **Uchwała Nr XIV/187/11 Rady Miasta Gdańska** z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gdańska.
3. **Uchwała Nr XIV/190/11 Rady Miasta Gdańska** z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikaty od ceny lub pierwszej opłaty przyległej nieruchomości gruntowej sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste na rzecz właścicieli lokali w wyniku realizacji roszczenia albo sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste wspólnotom mieszkaniowym jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.
4. **Uchwała Nr XIX/324/11 Rady Miasta Gdańska** z dnia 27 października 2011 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na ustalenie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Akty prawa powszechnego:

1. **Ustawa** z dnia 24 czerwca 1994 r. **o własności lokali**
(tekst jednolity: Dz. U. 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)
2. **Ustawa** z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami**
(tekst jednolity: Dz. U. 2014r. poz. 518 z późniejszymi zmianami)
3. **Ustawa** z dnia 29 lipca 2005 r. **o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**
(Dz. U. 2012r. poz. 83 z późniejszymi zmianami)
4. **Ustawa** z dnia 23 kwietnia 1964 r. **kodeks cywilny**
(Dz. U. 2014r. poz. 121 z późniejszymi zmianami)
5. **Ustawa** z dnia 7 lipca 1994 r. **prawo budowlane**
(tekst jednolity: Dz. U. 2013r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami)

DANE KONTAKTOWE:

Sprzedaż terenów przyległych:

Wydział Skarbu Urzędu Miejskiego, 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12; pokój nr 379; tel.: (58) 323 63 79, fax: (58) 323 66 79; e-mail: ws@gdansk.gda.pl; www.gdansk.pl

Projekty podziału terenów przyległych:

Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego, 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12; pokój nr 451; tel.: (58) 323 64 51, fax: (58) 323 64 98; e-mail: wuaioz@gdansk.gda.pl; www.gdansk.pl

Wynoszenie granic i ewidencja nieruchomości:

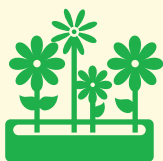
Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego, 80-803 Gdańsk, ul. 3-go maja 9; pokój nr 308; tel.: (58) 323 67 70, fax: (58) 322 39 29; e-mail: wg@gdansk.gda.pl; www.gdansk.pl

Koordinacja procedur i publikacja Zarządzeń Prezydenta Miasta Gdańska:

Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego, 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12; pokój nr 121, tel.: (58) 323 61 21, fax: (58) 323 61 78 ; e-mail: wgk@gdansk.gda.pl; www.gdansk.pl

Wydawanie nieruchomości i dzierżawa terenów przyległych, pomoc w ich zagospodarowaniu

Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych – Samorządowy Zakład Budżetowy, 80-254 Gdańsk, ul. Partyzantów 74, tel.: (58) 341 27 50 lub (58) 341 76 83, fax: (58) 341 79 32; e-mail: sekretariat@gznmk.pl; www.gznmk.pl





WYDAWCA:

Urząd Miejski w Gdańsku
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk



WWW.GDANSK.PL

WYDANIE II 2014