

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 2018 r.

w sprawie zasad sprzedaży w trybie bezprzetargowym prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, oddanych w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 i poz. 1000) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 32 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121, poz. 50, poz. 650 i poz. 1000) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości - należy przez to rozumieć zabudowaną budynkiem wielolokalowym, oddaną w użytkowanie wieczyste i stanowiącą własność Miasta Bydgoszczy nieruchomość gruntową, dla której zasadniczym lub przeważającym elementem w ocenie charakteru zabudowy jest cel mieszkaniowy,
- 2) użytkownika wieczystym - należy przez to rozumieć właściciela wyodrębnionego lokalu, do którego przynależy udział w prawie użytkowania wieczystego,
- 3) o uregulowanym stanie prawnym - należy przez to rozumieć taki stan nieruchomości, w którym:
 - a) nie jest ona przedmiotem postępowania prowadzonego w trybie art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 ze zm.),
 - b) jej użytkownicy wieczysti posiadają jednakowe mianowniki udziałów w nieruchomości wspólnej, o której mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2018r. poz. 716).

Rozdział 2.
Zasady sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych

§ 2. Określa się zasady sprzedaży w trybie bezprzetargowym prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

§ 3. 1. Przedmiotem sprzedaży może być prawo własności nieruchomości:

- 1) o uregulowanym stanie prawnym,
 - 2) zabudowanej budynkiem wielolokalowym przeznaczonym do trwałej adaptacji, w którym realizowany jest cel mieszkaniowy, lub cel ten dominuje nad innymi celami, które towarzyszą mu na tej nieruchomości,
 - 3) dla, której postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy potwierdzone opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, sankcjonują wyłączność lub dominację celu mieszkaniowego w sposobie istniejącego na niej zainwestowania.
2. Nie podlega sprzedaży prawo własności nieruchomości przeznaczonej lub zainwestowanej:
- a) na cele inne niż cele mieszkaniowe,
 - b) na cele, dla których cel mieszkaniowy stanowi jedynie uzupełnienie dominującej funkcji zagospodarowania zapisanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub - w przypadku jego braku - istniejącego na niej zainwestowania.

§ 4. 1. Uprawnionymi do nabycia prawa własności nieruchomości są wyłącznie użytkownicy wieczystości, którzy:

- 1) złożyli wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości,
- 2) nie posiadają zaległości finansowych wobec Miasta Bydgoszczy,
- 3) nie pozostają w sporze - w tym w sporze sądowym - z Miastem Bydgoszcz.

2. Sprzedaż prawa własności nieruchomości nastąpi jedynie w przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 został złożony przez wszystkich użytkowników wieczystych ujawnionych w treści księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 5. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie także w sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje więcej niż jeden budynek spełniający przesłanki określone w §3 ust. 1 pkt 2 i 3.

§ 6. 1. Do spraw wszczętych i nie zakończonych zawarciem umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Uchyla się Załącznik Nr 2 uchwały Nr IX/176/03 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 maja 2003r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy wykorzystywanych na cele budownictwa mieszkaniowego i udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2003r. Nr 69, poz. 1071 ze zm.).

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Bydgoszczy

dr Zbigniew Sobociński

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji

Uchwała wprowadza zasady sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości, którymi są właściciele wyodrębnionych lokali, tworzący wspólnoty mieszkaniowe, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2018r. poz. 716).

Warunkiem koniecznym, jaki winna spełniać nieruchomość, o wykup prawa własności której wystąpili jej użytkownicy wieczysti – właściciele wyodrębnionych lokali, jest jej uregulowany stan prawny. Zasady określone w uchwale skierowane są do tych właścicieli, których wyodrębnione lokale znajdują się zarówno w budynkach, gdzie realizowany jest wyłącznie cel mieszkaniowy jak i w tych, gdzie cel ten dominuje nad innymi, realizowanymi w nich celami. Uchwała dopuszcza zatem możliwość nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych - właścicieli wyodrębnionych lokali, którzy funkcjonują zarówno w budynkach, gdzie występują wyłącznie lokale mieszkalne, jak i w budynkach, gdzie obok lokali mieszkalnych (dominujący cel mieszkaniowy) znajdują się także lokale o innym przeznaczeniu.

2. Omówienie podstawy prawnej

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Zgodnie z treścią art. 13 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 ze zm.) nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności - między innymi - przedmiotem sprzedaży.

Zgodnie z treścią art. 28 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

Zgodnie z treścią art. 32 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w tej ustawie.

Zgodnie z treścią art. 37 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest zbywana w trybie bezprzetargowym, jeśli jest sprzedawana rzecz jej użytkownika wieczystego.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)

Uchwała została zaopiniowana pod względem formalno – prawnym przez Zespół Prawny Urzędu Miasta Bydgoszczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Zadaniem uchwały jest stworzenie dla właścicieli wyodrębnionych lokali alternatywnej dla ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012r. poz. 83 ze zm.) możliwości uzyskania prawa własności nieruchomości, która została im oddana w użytkowanie wieczyste.

5. Ocena skutków sprzedaży nieruchomości:

Realizacja uchwały nie będzie skutkować wydatkowaniem środków z budżetu Miasta.