



Łódź, dnia 30 sierpnia 2007 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

GKI.V.72241-1-14/07

Pani
ANNA LUCIŃSKA
Radna Rady Miejskiej
w Łodzi

Szanowne Pani Radno,

W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną w dniu 16 sierpnia 2007 r., w której poruszona została kwestia nabywania przez spółdzielnie mieszkaniowe nieruchomości gruntowych, będących w ich użytkowaniu wieczystym lub posiadaniu, w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali, przedkładałam wyjaśnienia w tej sprawie.

Zasady dotyczące nabywania gruntów przez spółdzielnie regulują przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Sprawy te reguluje również ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603).

Spółdzielnia mieszkaniowa jako użytkownik wieczysty może nabyć nieruchomość na własność za cenę z uwzględnieniem bonifikaty, przewidzianej w prawie miejscowym. Udzielenie bonifikaty jest możliwe, o ile nabycie nieruchomości wiąże się z uwłaszczeniem spółdzielców. Spółdzielnie mogą składać w tym celu wnioski do Urzędu Miasta Łodzi i nie ogranicza ich w tym przypadku 3 miesięczny termin od wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.

W następstwie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2003 r., w dniu 19 marca 2004 r. odbyło się w Urzędzie spotkanie informacyjne z udziałem Prezydenta Miasta, na które zaproszono prezesów łódzkich spółdzielni mieszkaniowych. Została wówczas przekazana informacja, że z inicjatywy Pana Jerzego Kropiwnickiego – Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska przyjęła przepisy prawa miejscowego, umożliwiające udzielanie bonifikat od opłat za nabywane grunty. Poinformowano również o przyjętej procedurze, związanej z uwłaszczeniem spółdzielni. Od tego czasu spółdzielnie zaczęły składać wnioski, realizowane na bieżąco przez Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji.

W połowie bieżącego roku zainteresowanie zarówno spółdzielni, jak i spółdzielców, wykupem gruntów, gwałtownie wzrosło, czego powodem jest wejście w życie ustawy z dnia

14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Powołana wyżej ustawa w art. 42 ust. 3 pkt 1, wskazuje, że uchwała zarządu spółdzielni winna określać „*oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie lub działka, na której są one posadowione jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej*”. W przypadku złożenia przez osoby uprawnione wniosków o wyodrębnienie własności lokali, spółdzielnie powinny wcześniej oznaczyć nieruchomości z budynkiem lub budynkami, w których będzie ustanawiana odrębna własność lokali. W tym też celu spółdzielnie muszą wcześniej wystąpić w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jak również ewentualnie podjąć czynności odnośnie rozgraniczenia, a także dotyczące ewidencji gruntów i budynków.

Z wniosków złożonych dotychczas przez spółdzielnie i załączonej do nich dokumentacji w sprawie nabycia gruntów na własność, wynika to, co słusznie zauważa Pani Radna, a mianowicie:

1. nie wszystkie spółdzielnie wykazują zainteresowanie nabyciem gruntów na własność,
2. część oznaczonych przez spółdzielnie nieruchomości, które mają być zbyte na rzecz spółdzielców, nie odpowiada warunkom podanym w powyżej opisanych przepisach,
3. część przedkładanej przez spółdzielnie dokumentacji wymaga uzupełnienia lub korekty w różnym zakresie.

Niezgodne z przepisami oznaczenie nieruchomości przez niektóre spółdzielnie sprawia, że te wnioski nie mogą być rozpatrzone pozytywnie. Do wniosków załączana jest obszerna dokumentacja, podlegająca szczegółowej i wnikliwej analizie, w wyniku której spółdzielnie zostają zobligowane do uzupełnienia brakujących lub niespójnych dokumentów. Duża liczba wniosków złożonych w krótkim czasie sprawia, że są one realizowane sukcesywnie, według kolejności wpływu.

Chciałbym przy tym zauważyć, że nabycie nieruchomości w trybie cywilno-prawnym wymaga wielu pracochłonnych czynności i wypełnienia procedur prawnych, których efektem jest podpisanie aktu notarialnego. Podstawą zawarcia umowy jest protokół z rokowań, przy sporządzeniu którego należy dochować szczególnej staranności.

W tym miejscu pragnę poinformować, że na 56 spółdzielni w naszym mieście, wnioski wpłynęły jedynie od 31 spółdzielni. Należy podkreślić, że w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych w Łodzi w 2004 r. było 1 170 ha. Spółdzielnie wystąpiły o nabycie prawa własności nieruchomości o łącznej powierzchni 557 ha, z czego dotychczas zrealizowano wnioski dotyczące powierzchni 229 ha.

Pragnę również nadmienić, że od ponad roku czasu spółdzielnie mogą przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w trybie administracyjnym, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459) i prawa miejscowego, ustalającego zasady udzielania bonifikat od opłat. W chwili obecnej tylko 12 spółdzielni złożyło wnioski o nabycie gruntu w tym trybie.

Wskazać należy, iż niezależnie od określonej procedury spółdzielnia mieszkaniowa jako posiadacz gruntu o nieuregulowanym stanie prawnym, nabywa własność nieruchomości w drodze zasiedzenia. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności jest podstawą wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, to zarząd spółdzielni obowiązany jest, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek (art. 35 ust. 4¹ i 4² ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). Regulacja ta w znaczący sposób ułatwia spółdzielniom uzyskanie tytułu do nieruchomości.

W niniejszej odpowiedzi starałem się wyjaśnić Pani Radnej, że skargi spółdzielców na przewlekłe prowadzenie postępowań nie zawsze wynikają z winy Urzędu. Obecnie prowadzona jest wnikliwa analiza wszystkich złożonych i nie rozpatrzonych wniosków. Po jej zakończeniu zostaną podjęte wynikające z niej działania.

2 powołaniu

WICEPREZYDENT MIASTA

[Signature]
Marek MICHALIK