

Rada Miejska Łomży

Wniosek

o zajęcie stanowiska w sprawie nieodpłatnego przejęcia przez Miasto Łomża nieruchomości gruntowej

W oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 44 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), wnoszę do Wysokiej Rady o zajęcie stanowiska w sprawie nieodpłatnego przejęcia przez Miasto Łomża nieruchomości gruntowej, w trybie art. 902¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2459, 2339, 2337) *dalej k.c.*, stanowiącej współwłasność osób fizycznych, położonej w Łomży, drogę wewnętrzną ul. Wierzbowa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 30223/19 o pow. 0,3366 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr LM1L/00078740/6.

Mieszkańcy i właściciele nieruchomości położonych przy ulicy Wierzbowej, złożyli wniosek o nieodpłatne przekazanie prawa własności drogi wewnętrznej, położonej na terenie zabudowanym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 30223/19 o pow. 0,3366 ha (księga wieczysta LM1L/00078740/6), stanowiąca użytek gruntowy „dr - drogi”, na rzecz Miasta Łomża.

Dla obszaru obejmującego przedmiotową drogę wewnętrzną, miasto nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ul. Wierzbowej objęty został decyzją nr 60/2014 Prezydenta Miasta Łomża z dnia 11.09.2014 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, której przedmiotem jest budowa trzydziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnym uzbrojeniem terenu, wewnętrzną drogą dojazdową i zjazdem publicznym z ul. Tkackiej (dz. nr 30460 – droga gminna nr 101146B).

W ramach podjętych działań ówczesnego inwestora-dewelopera oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w warunkach zabudowy, wydzielono geodezyjnie m.in. działkę nr 30223/19 pełniącą funkcję drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej ulicy Tkackiej (drogi gminnej nr 101146B, działka nr 30460). Przedmiotowa działka stanowi sięgacz o szer. 10 m i długości ok. 320 m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,8 m x 20,1 m. Uchwałą nr

461/LI/18 z dnia 28.02.2018 r. Rada Miejska Łomży nadała tej drodze nazwę ulica Wierzbowa. Zbywając poszczególne tereny pod zabudowę inwestor-deweloper nie sprzedawał udziałów w drodze wewnętrznej lecz ustanawiał odpowiednie służebności gruntowe, nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegających na prawie przechodu i przejazdu, obciążających działkę nr 30223/19 przeznaczoną na drogę wewnętrzną.

W trakcie prowadzonych prac dotyczących inwestycji wybudowania osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych inwestor-deweloper sukcesywnie, w ramach podpisywanych umów z przyszłymi właścicielami, uzyskiwał wymagane prawem budowlanym niezbędne pozwolenia. Również dla przedmiotowej drogi wewnętrznej sporządzono dokumentację formalno-prawną, techniczną dotyczącą budowy drogi i niezbędnych elementów uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskano odpowiednie pozwolenia. Obecnie wybudowano wyłącznie sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz gazową wraz z przyłączami do istniejących budynków. Oprócz ww. sieci w ramach inwestycji planowano również wybudować oświetlenie uliczne, odpowiednie utwardzenie drogi wraz z systemem odwodnienia do zaprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

Mieszkańcy wyjaśnili, że deweloper zapewniał ich o wybudowaniu osiedlowej drogi, za którą koszty wliczone były w cenę nabywanych działek budowlanych. W międzyczasie deweloper popadł w problemy finansowe. Sąd prawomocnym postanowieniem ogłosił upadłość, obejmującą likwidację majątku oraz wyznaczył syndyka masy upadłościowej. Następnie syndyk przejął m.in. drogę wewnętrzną i wystawił ją na licytację. Ze względu na zaistniałą sytuację mieszkańcy własnymi staraniami wykupili grunt jednak plany dokończenia budowy drogi zostały wstrzymane. W piśmie skierowanym do Prezydenta Miasta Łomża wyjaśnili, że codzienne korzystanie z drogi jest utrudnione ze względu na jej zły stan. Na polepszenie stanu nawierzchni nie wpłynęły nawet poczynione próby nawożenia kruszywa.

Dodatkowym utrudnieniem dokończenia budowy drogi jest fakt, że wszelkie pozwolenia dotyczące zagospodarowania drogi zostały wydane na wniosek inwestora-dewelопера, z którym mieszkańcy przy ul. Wierzbowej nie mogą nawiązać kontaktu. Formalne dokończenie budowy drogi jest niemożliwe z uwagi na nieobecność wnioskodawcy, dotyczy to również niemożności przepisania odpowiednich decyzji i zgód budowlanych na właścicieli nieruchomości przyległych do ul. Wierzbowej.

Mieszkańcy już jako współwłaściciele nieruchomości złożyli formalny wniosek do Prezydenta Miasta Łomża o wyrażenie zgody na nieodpłatne przejęcie przez Miasto Łomża nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę wewnętrzną (ulica Wierzbowa) oraz wspólne dokończenie inwestycji budowy drogi z Miastem Łomża w ramach odpowiedniego porozumienia wraz z częściową partycypacją w kosztach budowy.

Obecny stan prawny w/w nieruchomości przedstawia się w następujący sposób:

Działka nr 30223/19 jest we współwłasności (w częściach ułamkowych) wszystkich właścicieli nieruchomości przyległych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w trakcie zabudowy lub przeznaczonych do zabudowy. Zdecydowanie pełni rolę drogi wewnętrznej, która obsługuje 25 budynków mieszkalnych (oddanych do użytku lub w trakcie budowy), a w przyszłości obsłuży dodatkowo 4 działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Przedmiotowa działka stanowi drogę gruntową o nieutwardzonej nawierzchni. W pasie drogowym drogi wewnętrznej znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa wraz z fragmentami przyłączy do istniejących budynków. Księga wieczysta LM1L/00078740/6, prowadzona dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 30223/19, jest wolna od wszelkich zobowiązań i obciążeń na rzecz osób trzecich z wyjątkiem zapisanej służebności przesyłu istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Łomży.

Współwłaściciele wnoszą również o dokończenie budowy drogi wewnętrznej we współpracy z Miastem Łomża tj. utwardzenie drogi wraz z jej odwodnieniem do sieci kanalizacji deszczowej oraz budowę odpowiedniego oświetlenia ulicy, dodatkowo chcą przeznaczyć na tę inwestycję 300.000,00 zł w ramach partycypacji w kosztach dokończenia budowy. Deklarują zawarcie stosownego porozumienia w sprawie wspólnej realizacji ulicy Wierzbowej, po przejęciu gruntu na rzecz Miasta Łomża.

Prócz wniosku do Prezydenta Miasta Łomża w przedmiotowej sprawie, temat poruszono również w dniu 26 września 2022r. na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej, Rozwoju i Przedsiębiorczości. Wnioskowano o przejęcie drogi noszącej nazwę ul. Wierzbowa do majątku miasta. Komisja jednogłośnie przegłosowała wniosek.

Przejęcie drogi przez miasto wiązało się będzie z jej wykonaniem oraz utrzymaniem. Ustalono, że roczny koszt utrzymania przejętej drogi będą wynosiły ok. 8.000,00 zł, w tym ok. 3.700,00 zł w zakresie wykonywania robót porządkowych i innych zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa i wygody ruchu, w tym także odśnieżanie i zwalczanie śliskości zimowej oraz ok. 4.300,00 zł w zakresie kosztów oświetlenia drogi przy zastosowaniu 6 słupów oświetleniowych.

Z uwagi na fakt, iż współwłaściciele nieruchomości wyrazili wolę nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Łomża nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem, zasadnym będzie uregulowanie stanu prawnego zajętej nieruchomości poprzez jej nieodpłatne nabycie do gminnego zasobu nieruchomości. Stosownie do art. 902¹ § 1 ustawy k.c. przez umowę przekazania nieruchomości jej właściciel zobowiązuje się nieodpłatnie przenieść na gminę lub Skarb Państwa własność nieruchomości. Koszty zawarcia umowy przejęcia nieruchomości poniosą współwłaściciele.

Przy ewentualnej umowie przekazania nieruchomości przewiduje się również zabezpieczenie deklarowanej przez mieszkańców kwoty 300.000,00 zł poprzez wpłacenie jej do depozytu notarialnego lub oświadczenie strony przenoszącej nieruchomość o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).

Na końcu należy podkreślić, że jest to pierwsza od kilku lat społeczność, która przychodzi z konkretną propozycją tzn. prosi o przejęcie drogi na własność miasta i jej wybudowanie, jednocześnie deklarując swój znaczący udział w kosztach inwestycji w kwocie 300.000,00 zł.

Mając na względzie obowiązujący stan prawny, istniejący stan faktyczny oraz przedstawioną deklarację udziału mieszkańców ul. Wierzbowej w kosztach inwestycji, proszę Wysoką Radę o zajęcie stanowiska w sprawie.

Załączniki:

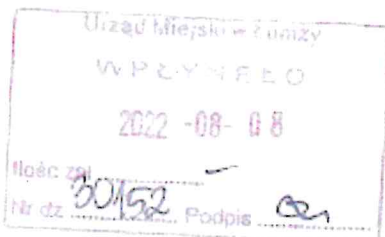
- 1) – mapa poglądowa ul. Wierzbowej,
- 2) – kopia wniosku mieszkańców ul. Wierzbowej

z up. PREZYDENTA MIASTA


mgr Andrzej Zdzisław Garlicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Wydruk z systemu IntraEWID





IZP
08.08.2022

Łomża 30.07.2022 r.

Mieszkańcy i właściciele

Działki/Ulicy Wierzbowa.



Pismo do
Prezydenta Miasta Łomża
i Rady Miasta Łomża.

Na wstępie jako mieszkańcy osiedla jednorodzinnego przy ulicy Wierzbowa pragniemy serdecznie podziękować za dotychczasowe spotkania, rozmowy, zrozumienie i szczerą chęć pomocy ze strony Pana Andrzeja Zdzisława Garlickiego, zastępcy Prezydenta Łomży, a także przedstawicieli Rady Miasta Łomża.

Sytuacja, w której znaleźliśmy się jako mieszkańcy zmusiła nas do podjęcia wewnętrznych rozmów, zgromadzenia funduszy, pozyskania projektu oraz co najważniejsze zainteresowania władz Naszego Miasta naszą sytuacją i problemem z jakim się borykamy. Zakupiliśmy nieruchomości wybudowane przez Dewelopera, który przy rozpoczęciu transakcji, poprzez całą budowę, a także w fazie końcowej zapewniał nas iż stajemy się właścicielami Naszych wymarzonych domów na jednym z najpiękniejszych osiedli w Łomży, gdzie wybuduje wewnętrzną drogę z kostki, wraz z chodnikami, oświetleniem oraz niezbędną infrastrukturą, za którą koszt oczywiście wliczony był w cenę nieruchomości. Niestety cała bajka przysła w momencie ogłoszenia upadłości przez owego Dewelopera, a problemy dopiero się zaczęły. Drogę jako działkę wewnętrzną przejął Syndyk na poczet długów i wystawił ją na licytację. Jako mieszkańcy postanowiliśmy wykupić ją za zgromadzone fundusze tak aby była Naszą własnością i abyśmy nigdy nie musieli martwić się o swobodny dojazd do naszych własności. Mimo naszych szczyrych chęci, próby nawożenia na drogę kruszywa jest ona w stanie opłakanym, utrudniającym codzienne użytkowanie i komfortowe mieszkanie mając na względzie rodziny z małymi dziećmi, wózkami a także osoby starsze.

Przechodząc do konkretów stwierdziliśmy iż musimy wziąć sprawę w swoje ręce. Zorganizowaliśmy spotkanie mieszkańców, na którym ustaliliśmy iż jesteśmy w stanie zgromadzić budżet wynoszący 300tys zł. Dodatkowo po czasie okazało się iż na ulicę Wierzbową jest zrobiony projekt przez ówczesnego dewelopera, a co najważniejsze po rozmowach z kierownikiem budowy dostaliśmy informację iż projekt jest aktualny, a po konsultacji został on przedłużony na kolejne 3 lata. Z rozmów podczas spotkań z Panem Garlickim wiemy że jest to ogromny plus jeżeli chodzi o czas i koszty inwestycji.

Prośba, z którą zwracamy się do Państwa dotyczy przejęcia przez miasto od nas jako właścicieli drogi, ulicy Wierzbowa oraz wybudowaniu nam nawierzchni wraz z niezbędną infrastrukturą uwzględniając oczywiście Nasz wkład finansowy jako mieszkańców oraz pozwolenia i projekt, w którego jesteśmy posiadaniem. Jesteśmy świadomi iż jest to duża inwestycja dlatego też wyszliśmy z inicjatywą i rozpoczęliśmy jakiegokolwiek spotkania i rozmowy dopiero po zgromadzeniu kwoty, którą chcemy zaznaczyć Nasz wkład, zaangażowanie i chęć współpracy. Projekt i pozwolenie, które tak jak wspomnieliśmy jest aktualne otwiera nam szansę na szybkie działanie i diametralną poprawę warunków bytu, a co za tym idzie rozwój Łomży i nowo powstałego osiedla. Po dotychczasowych rozmowach w Urzędzie Miasta wróciła nam nadzieja na powodzenie Naszego pomysłu i inicjatywy.

Mamy nadzieję, że zarówno podczas spotkań w gabinecie Pana Garlickiego jak i w treści tego pisma po krótko zobrazowaliśmy Naszą sytuację jako mieszkańców oraz szczegółowo wyjaśniliśmy pomysł na rozbudowę i modernizację ulicy tak aby nie była już dla nas problemem, a stała się kluczem do komfortowego funkcjonowania, tym samym stając się wizytówką miasta i jednego z najnowszych osiedli domów jednorodzinnych w Łomży. Jako mieszkańcy jesteśmy otwarci na dalsze spotkania, rozmowy oraz ustalenia, tak aby opisana wyżej inicjatywa mogła być zrealizowana w przyszłym roku budżetowym tak jak zostało to zaproponowane podczas ostatniego spotkania w gabinecie zastępcy Pana Prezydenta.

Z wyrazami szacunku i nadzieją na pozytywne rozpatrzenie naszej inicjatywy.

Mieszkańcy Ulicy Wierzbowa.