

**Informacja na Komisję Rozwoju Gospodarczego i Finansów  
Rady Miasta Sucha Beskidzka**

Pani Józefa Kwak jest właścicielką nieruchomości położonej w Suchej Beskidzkiej, przy ul. Mickiewicza, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 9675/62. Nieruchomość znajduje się w pierwszym segmencie (od strony Urzędu Miasta Sucha Beskidzka) tzw. „pasażu handlowego” i sąsiaduje z przejściem pomiędzy poszczególnymi segmentami, tj. działką ewidencyjną nr 9675/61, stanowiącą własność Gminy Sucha Beskidzka. Pani Józefa Kwak jest także właścicielką obiektu nadbudowanego na słupach - nad działką gminną. W księdze wieczystej nieruchomości widnieje zapis o prawie nadbudowy II kondygnacji, a przestrzeń między słupami tj. w poziomie przyziemia powinna pozostać wolna i ogólnie dostępna. Prawidłowe korzystanie z nieruchomości zapewnia także służebność drogi polegająca na prawie przechodu przez gminną działkę nr 9675/75, a od strony południowej – prawo przejazdu przez tą działkę. Dodatkowo w 2018 r. Pani Józefa Kwak zawarła umowę dzierżawy gruntu przylegającego do jej nieruchomości, tj. części działki nr 9675/61 o powierzchni 35 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem cele postojowe. Umowa jest cyklicznie przedłużona na kolejne okresy, a należności z tytułu dzierżawy regulowane w terminie.

W dniu 31 sierpnia 2023 r. Pani Józefa Kwak zwróciła się z wnioskiem o sprzedaż działek gminnych: nr 9675/61 oraz części działki nr 9675/75 w trybie bezprzetargowym. Wskazała, że zakup tych terenów poprawi warunki zagospodarowania należącej do niej nieruchomości – obecnie przeznaczonej na prowadzenie działalności handlowej i cele mieszkalne. W swoim piśmie podkreśliła, że dostęp do budynku jest utrudniony przez parkujące na terenie gminnym samochody. Jest to pierwszy tego typu wniosek, a wszystkie działki położone w tzw. „podcieniach pasażu” stanowią własność Gminy Sucha Beskidzka.

Nieruchomości, położne przy ul. Mickiewicza, stanowiące tzw. „pasaż” zostały sprzedane w 1996 r. Ich zabudowa realizowana była zgodnie z koncepcją architektoniczną sporządzoną przez uprawnionego architekta mgr inż. Marka Kołodziejczyka. Dokumentacja była konsultowana i uzgadniana przez Radę Miasta Sucha Beskidzka, inicjatora jej opracowania. Koncepcja posłużyła także do wykonania projektu technicznego, określającego sposób zabudowy, tj. konstrukcję, układ poszczególnych segmentów oraz fakt, że przestrzeń w poziomie przyziemia powinna pozostać wolna i ogólnodostępna.

Zobowiązanie do przestrzegania przyjętych rozwiązań było warunkiem koniecznym do zakupu nieruchomości i korzystania z niej w przyszłości, co zostało ujęte we wszystkich aktach notarialnych, a stosowne służebności – ujawnione w księgach wieczystych. Rada Miasta Sucha Beskidzka ustalała sposób zagospodarowania tych terenów oraz uczestniczyła w opracowaniu koncepcji, zatem jakakolwiek modyfikacja istniejącego stanu w odniesieniu do zbycia działek wymaga opinii Rady.

Załączając wniosek Pani Józefy Kwak wraz z załącznikami graficznymi przedstawiającymi powyższe nieruchomości, proszę o wyrażenie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

z up. BURMISTRZA MIASTA

*M. Cholewa-Januszek*  
mgr inż. Marta Cholewa-Januszek  
Kierownik  
Referatu Gospodarki Nieruchomościami

Sucha Beskidzka, dn. 31 sierpnia 2023 r.

Pani  
Józefa Kwak  
ul. Mickiewicza 101  
34-200 Sucha Beskidzka



Urząd Miasta Sucha Beskidzka  
ul. Mickiewicza 19  
34-200 Sucha Beskidzka

### WNIOSEK O KUPNO NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM NA POWIĘKSZENIE NIERUCHOMOŚCI PRZYLEGŁEJ

Ja, niżej podpisana, Józefa Kwak, właścicielka nieruchomości nr 9675/62 (księga wieczysta nr KR1B/00039592/9), niniejszym zwracam się z wnioskiem o zakup nieruchomości gminnych o numerach ewidencyjnych 9675/61 o powierzchni 81 m<sup>2</sup> (działka pod filary) oraz 9675/75 o powierzchni ok. 40 m<sup>2</sup> (wstęp do tej działki), przylegających do wyżej wymienionej nieruchomości, będącej moją własnością.

### UZASADNIENIE

Z uwagi na niżej opisany stan faktyczny nabycie przeze mnie nieruchomości gminnych jest niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Należący do mnie budynek jest częściowo posadowiony na filarach nad nieruchomością gminną nr 9675/61 (załącznik nr 2), którą przez wiele lat traktuję ze szczególną dbałością w zakresie zachowania czystości oraz prawidłowego stanu utrzymania nawierzchni.

Działki (nr 9675/61 oraz 9675/75) należące do Gminy Sucha Beskidzka (zwanej dalej "Gminą") przylegają bezpośrednio do należącego do mnie, wskazanego wyżej budynku i w obliczu niżej opisanego stanu faktycznego oraz prawnego ich nabycie w trybie bezprzetargowym w sposób znaczący poprawiłoby warunki zagospodarowania mojej nieruchomości, co wypełnia przesłankę art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Fakt przylegania do siebie wspomnianych nieruchomości jest dodatkowo wzmocniony argumentem rzeczywistej, możliwej i aktualnej poprawy warunków zagospodarowania. Nie ulega wątpliwości, iż posiadanie prawa własności do przyległych działek gminnych stworzyłoby mi warunki swobody decyzyjnej w zakresie egzekwowania pozostawania owego terenu w stanie wolnym od wszelkich pojazdów blokujących dostęp do mojego budynku. Działki były zawsze użytkowane przeze mnie w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywane w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Oprócz podstawowych czynności porządkowych, jak usuwanie śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń, w roku 2012 przeprowadziłam na własny koszt prace remontowe, polegające na wymianie kostki brukowej, celem poprawienia warunków korzystania z nieruchomości, a tym samym nigdy nie dopuściłam do pogorszenia ich sprawności technicznej bądź właściwości użytkowej.

Korzystanie z należącego do mnie budynku było znacząco utrudnione ze względu na przylegające bezpośrednio do niego działki gminne, które stale eksploatują osoby trzecie głównie w celach postojowych. Zatrzymywanie i pozostawianie pojazdów na tejże całościowej posesji w dużym stopniu wpływało, a niekiedy uniemożliwiało mi dostęp do budynku. Celem uniknięcia i zniwelowania uciążliwości takich sytuacji w roku 2018 zawarta została przeze mnie oraz Gminę umowa dzierżawy (załącznik nr 1) w celach postojowych, zgodnie z którą przedmiotem dzierżawy jest działka nr 9675/61. Niestety, spełnienie powyższego świadczenia okazało się niemożliwe w obliczu uporczywego korzystania z wydzierżawionego terenu przez osoby trzecie. Z nagrań pochodzących z rejestru prywatnych kamer (załącznik nr 3), zamontowanych przeze mnie na elewacji budynku, wynika, iż na terenie znajdującym się bezpośrednio przed dzierżawioną działką, jak i na niej, od godzin porannych do wieczornych parkowane są samochody na czas nieokreślony, przez co utrudniony staje się dostęp do dzierżawionej nieruchomości oraz znajdującej się w budynku działalności handlowej. Zarówno owa przestrzeń jak i znajdujący się przed nią teren nie są objęte jurysdykcją Straży Miejskiej, a tym samym pozbawiona jestem jakichkolwiek środków umożliwiających korzystanie z przedmiotu dzierżawy, za który od kilku lat zobowiązana jestem do świadczeń pieniężnych, które to wypełniam sumiennie i z zachowaniem umownych terminów. Ponadto, obecność pozostawionego pomiędzy filarami a budynkiem pojazdu jest bezpośrednim utrudnieniem dla służby zakładu energetycznego w dostępie do znajdującej się na elewacji rozdzielniczy elektrycznej, co niekiedy może prowadzić do braku możliwości podjęcia przez nich niezbędnych działań. Jestem również w poczuciu odpowiedzialności za komfort i poczucie bezpieczeństwa klientów sklepu znajdującego się w wynajmowanym przeze mnie lokalu, do którego dojście przebiega przez działkę gminną. Opuszczając sklep, interesanci zmuszeni są do zachowania szczególnej ostrożności, by uniknąć ewentualnego ryzyka potrącenia przez kierowcę, parkującego swój pojazd na tejże działce.

Mając na uwadze powyższe, posiadanie prawa własności do nieruchomości nr 9675/61 oraz 9675/75 umożliwiłoby mi podjęcie koniecznych działań służących stworzeniu bezpiecznych warunków dla korzystania z przestrzeni znajdującej się pod i przed należącym do mnie budynkiem, przede wszystkim w zakresie udaremniania osobom postronnym postój pojazdów. Zobowiązałabym się jednocześnie do zachowania estetyki przestrzennej terenu, poszukując tym samym rozwiązań pozostających w zgodzie ze spójnym charakterem otoczenia, jak np. montaż kamiennych donic z ozdobnym ukwieceniem, co wprowadziłoby dodatkowy element zieleni do istniejącej już zabudowy. Nie zastosowałabym również żadnych form stałego, systemowego ogrodzenia terenu, by ciąg komunikacyjny dla ruchu pieszego pozostał niezakłócony. Stosując powyższe rozwiązania, poruszanie się tymże fragmentem terenu byłoby zdecydowanie bardziej bezpieczne dla przechodniów. Jako właściciel nieruchomości przysługiwałby mi także szerszy wachlarz środków prawnych względem osób nieupoważnionych do parkowania, w tym dochodzenie odpowiedzialności z powództwa cywilnego.

W związku z powyższym, z przyczyn niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wnoszę o kupno nieruchomości gminnej wskazanej we wstępie w trybie bezprzetargowym i zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.

Podpis wnioskodawcy



Działka nr 9675/62 – Pani Józefa Kwak



Działka nr 9675/61 (pod filary) – Gmina Sucha Beskidzka



Działka nr 9675/75 (ok. 40 m<sup>2</sup>) - wstęp do działki 9675/61) – Gmina Sucha Beskidzka

