

projekt

z dnia 14.02.2024 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych
na rzecz wspólnot mieszkaniowych na poprawę warunków zagospodarowania
nieruchomości przyległych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt. 8 i ust. 1b w związku z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Ostrołęki na udzielenie bonifikat w wysokości 99% od cen ustalonych zgodnie z art. 67 ust. 3 przy sprzedaży nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

§ 2.

Bonifikat, o których mowa w § 1 udziela się po spełnieniu następujących warunków:

- 1) wspólnota mieszkaniowa nie zalega wobec Miasta Ostrołęki ze zobowiązaniami, których przedmiotem jest suma pieniężna,
- 2) wpłatę ceny sprzedaży nieruchomości uiszcza się jednorazowo.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do projektu z dnia 14.02.2024 r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych

Wspólnoty mieszkaniowe w Ostrołęce występują do Prezydenta Miasta Ostrołęki z wnioskami o zbycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Ostrołęki, w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, wyodrębnionych po obrysach budynków wielorodzinnych, będących własnością w udziałach członków wspólnoty.

Przy powołanych wnioskach wspólnoty mieszkaniowe wnoszą o udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedaży.

Wspólnoty mieszkaniowe posiadają umowy dzierżawy na przedmiotowe nieruchomości, wykorzystywane między innymi na: dojścia, drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, wjazdy do garaży, obiekty małej architektury i inne niekubaturowe urządzenia związane z funkcjonowaniem obiektu, zieleń oraz poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Mieszkańcy wspólnot korzystają z przedmiotowych gruntów, gdyż działki wydzielone po obrysach budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie spełniają wymogów działek budowlanych, na przykład poprzez brak dostępu do drogi publicznej, wielkość i cechy geometryczne.

Zgodnie z art. 4 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem działki budowlanej rozumiemy zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Nieruchomości są sprzedawane w drodze przetargu bądź w drodze bezprzetargowej. Art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r, poz. 344 z późn. zm.) przewiduje zbycie gruntu w drodze bezprzetargowej jeżeli „przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości”.

Cena sprzedaży nieruchomości ustalona zostanie zgodnie z art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.

Stosownie do treści art. 68 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie odpowiednio uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209 a ust. 1.

Art. 209a ust. 1 stanowi: *Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie 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.*

Nadmienić należy, iż grunty Miasta Ostrołęki pozostające w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych zostały przekształcone w prawo własności z zastosowaniem bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli mieszkańcom wspólnot na racjonalne i prawidłowe zarządzanie nieruchomościami wspólnymi. Umożliwi adaptację i uporządkowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu, zagospodarowanie i pielęgnację zieleni. Nastąpi poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych zabudowanych budynkami wielorodzinnymi co wpłynie na właściwe funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych.

Po podjęciu Uchwały Rady Miasta, zostanie przygotowane Zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki w sprawie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w drodze bezprzetargowej, określające cenę sprzedaży.

Zbycie nieruchomości nastąpi aktem notarialnym. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych poniesie wspólnota mieszkaniowa.