

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży
w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej
własność Miasta Ostrołęki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze 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 2016 r. poz. 2147 ze zm.),

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90 %, od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Ostrołęce, oznaczonej nr geodezyjnym 40285/2 o pow. 1804 m², przeznaczonej do sprzedaży właścicielom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Gocłowskiego 3, dla których przy wyodrębnieniu własności lokali, w tym budynku wydzielono działkę gruntu, nie spełniającą wymogów działki budowlanej, wyniku uwzględnienia roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej, o którym mowa w art. 209a ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2.

Warunkiem udzielenia bonifikaty jest zapłata ceny jednorazowo.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta Ostrołęki.

Przepis art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stwarza możliwość unormowania nieprawidłowych sytuacji wywołanych wadliwym podziałem nieruchomości gruntowych, wynikłych w przeszłości. Wówczas bowiem istniała praktyka, wedle której, przed sprzedażą pierwszego lokalu w danym budynku dokonywano podziału działki gruntu w ten sposób, że wydzielano działkę po obrysie budynku i tylko w tej działce nabywca lokalu nabywał udział w nieruchomości gruntowej związany z lokalem. Doprowadziło to do sytuacji, w której działka gruntu po obrysie budynku nie spełnia wymogów działki budowlanej, a jednocześnie wokół budynku istnieje druga działka, która stanowi naturalne zaplecze budynku wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną, choć właścicielom lokali wyodrębnionych nie przysługują względem niej żadne prawa. Na podstawie wyżej cytowanego przepisu właściciele lokali mają roszczenie o nabycie przyległej działki i w ten sposób przywrócić stan, wedle którego zarówno działka pod budynkiem, jak i działka okalająca budynek będą służyć prawidłowemu funkcjonowaniu całej nieruchomości.

W wyniku uwzględnienia roszczeń zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 8, o których mowa w art. 209a cytowanej ustawy, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą 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, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez wszystkich właścicieli lokali.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Gocłowskiego 3, z którego został sporządzony przez notariusza w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 6688/2016 z dnia 25.10.2016 r. protokół, w którym Wspólnota Mieszkaniowa Gocłowskiego 3 podjęła uchwałę Nr 6/2016 z dnia 25.10.2016 r. w sprawie nabycia nieruchomości gruntowej i udzielenia Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa. Wszyscy właściciele lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku złożyli zgodny wniosek o sprzedaż na ich rzecz nieruchomości gruntowej o pow. 1804 m², oznaczonej działką nr 40285/2 w drodze bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania działki, na której usytuowany jest przedmiotowy budynek.

Cena przedmiotowej nieruchomości gruntowej została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na kwotę 274.900,00 zł plus 63.227,00 zł 23 % podatek VAT, czyli łącznie **338.127,00 zł**, z czego 280/1000 części stanowi własność Miasta, co stanowi kwotę 94.675,56 zł (brutto), zaś pozostałe 720/1000 części (czyli wartość 247.879,44 zł – brutto) przeznaczona jest do sprzedaży na rzecz właścicieli lokali. Wysokość opłaty uzależniona będzie od ilości posiadanych udziałów w prawie własności. Przykładowo przy udziale najmniejszym 16/1000 części opłata będzie wynosić 4.398,40 zł plus 23 % podatku VAT, po zastosowaniu 90 % bonifikaty 439,84 zł plus VAT, zaś przy największym udziale 44/1000 - 12.095,60 zł po bonifikacie 1.209,56 zł plus 23 % VAT czyli 1.487,76 zł.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta może udzielić za zgodą Rady bonifikaty od ceny, jeżeli nieruchomość sprzedawana jest w wyniku uwzględnienia roszczenia. Wzorując się na przyjętych wcześniej przez Radę Miasta Ostrołęki ustaleń wynikających z § 8 uchwały Nr 154/XXVI/2008 z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub

na czas nieoznaczony, proponuje się o wyrażenie zgody na udzielenie 90 % bonifikaty dla właścicieli lokali budynku przy ul. Gocłowskiego 3, przy sprzedaży prawa własności na ich rzecz przyległej nieruchomości gruntowej, która będzie wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Nadmieniam, iż właścicielami lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku są w większości osoby starsze, utrzymujące się z niewielkiej emerytury, dlatego też zasadnym byłaby sprzedaż z zastosowaniem 90 % bonifikaty. W przypadku wyrażenia zgody na udzielenie 90% bonifikaty osoby te zapłacą kwotę brutto 24.787,94 zł. Ponadto przedmiotowy teren został przez mieszkańców zagospodarowany - urządzono teren zieleni. Miasto sprzedając nieruchomość gruntową nie będzie już ponosiło kosztów związanych z utrzymywaniem na niej porządku.

Po podjęciu uchwały przez Radę Miasta Ostrołęki, zezwalającą organowi na udzielenie bonifikaty, zostanie przygotowane stosowne zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży.