

“Projekt”

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie udzielenia bonifikaty

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku sprzedaży Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerami działek:

- 1) 50028/11 o pow. 0,0669 ha, 50028/13 o pow. 0,1316 ha, 50028/15 o pow. 0,1640 ha o łącznej pow. 0,3625 ha położonych w Ostrołęce przy ul. 11 Listopada,
- 2) 50028/10 o pow. 0,0525 ha, 50028/12 o pow. 0,1051 ha, 50028/14 o pow. 0,1374 ha o łącznej pow. 0,2950 ha położonych w Ostrołęce przy ul. 11 Listopada,
- 3) 50028/16 o pow. 0,2307 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Prądyńskiego

będących w jej użytkowaniu wieczystym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu z dnia 10 kwietnia 2008r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie udzielenia bonifikaty.

Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa wnioskami z dnia 8 stycznia 2008r. Nr TT/67/2008, Nr TT/68/2008 i TT/69/2008 wystąpiła do Prezydenta Miasta Ostrołęki o wykup prawa użytkowania wieczystego na własność w stosunku do nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Ostrołęki numerami działek: 50028/11, 50028/13, 50028/15, 50028/10, 50028/12, 50028/14, 50028/16 położonych w rejonie ulic: 11 Listopada – Prądzyńskiego. Prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowych nieruchomościach zostało ustanowione na rzecz Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej aktem notarialnym z dnia 28 września 2007r. Nr rep A 7520/2007.

Przy powołanych wnioskach Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o udzielenie 99 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych podnosząc w uzasadnieniu, iż budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. 11 Listopada 10 i 10A oraz przy ul. Prądzyńskiego 17 (lata budowy 1974-1976) zostały wybudowane ze środków własnych spółdzielni łącznie z kosztami infrastruktury technicznej osiedla w ramach zaciągniętych kredytów bankowych spłaconych w całości przez spółdzielnię. Przez cały okres użytkowania spółdzielnia ponosi całkowite koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz modernizacją i remontami. Wszelkie naniesienia znajdujące się na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w znaczny sposób przekraczają wartość nieruchomości gruntowej. Część rosnących wciąż kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości ponoszą członkowie spółdzielni w ramach wnoszonych opłat czynszowych. Coraz więcej osób spełnia warunki niezbędne do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Obciążanie mieszkańców dodatkowymi kosztami z tytułu wykupu prawa użytkowania wieczystego spowoduje pogorszenie ich sytuacji materialnej i bytowej. Ponieważ Zarząd OSM działa w imieniu i na rzecz członków spółdzielni, którzy są mieszkańcami miasta Ostrołęki należało wnioskować o udzielenie 99 % bonifikaty celem zminimalizowania kosztów wykupu gruntu, które w konsekwencji obciążą członków spółdzielni.

Zgodnie z art. 68 ust.1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczalna jest bonifikata w sytuacji, gdy nieruchomości sprzedawane są „spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych”.

Udzielenie bonifikaty jest możliwe, jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Bonifikata od ceny nieruchomości może być udzielona za zgodą : wojewody, rady lub sejmiku.

Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa do powołanych na wstępie wniosków dołączyła Uchwałę Nr 3 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 21 stycznia 2002r. w sprawie uchwalenia zasad określania odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na nieruchomościach spółdzielczych oraz Uchwałę Nr 7 Zebrania Przedstawicieli Członków Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29 czerwca 2004r. w sprawie nabycia własności działek gruntu do których Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przysługuje prawo użytkowania wieczystego tych gruntów na których wybudowane zostały przez Spółdzielnię wielorodzinne budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu.

Przy sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu na własność, wartość nieruchomości ustalana jest zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości będących przedmiotem postępowania w miesiącu marcu 2008 roku.

Zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną na dzień sprzedaży. Przedmiotem wyceny zostało objęte prawo własności i prawo użytkowania wieczystego:

Biorąc pod uwagę wcześniejsze rozwiązania przyjęte dla spółdzielni mieszkaniowych w nieobowiązującej już uchwale Nr 457/L/2006 Rady Miasta Ostrołęki i przyjęte rozwiązania w znowelizowanej ustawie o przekształceniu nieruchomości dla osób fizycznych, wyrażając jednocześnie zasadę równego traktowania podmiotów, zaproponowano udzielenie bonifikaty, w wysokości 90% ceny nieruchomości sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu.

Lp.	Nr działki	Pow. w m ²	Wartość prawa własności w złotych	Wartość prawa uż.wiecz. w złotych	Różnica wartości	Bonifika ta 90%	Opłata
1.	50028/16	2307	351.587,00	316.428,00	35.159,00	31.643,10	3.515,90
2.	50028/11 50028/13 50028/15	3625	552.450,00	497.205,00	55.245,00	49.720,50	5.524,50
3.	50028/10 50028/12 50028/14	2950	449.580,00	404.622,00	44.958,00	40.462,20	4.495,80
Razem		8882	1.353.617,00	1.218.255,00	135.362,00	121.825,80	13.536,20

Zważywszy na fakt, iż Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa była posiadaczem przedmiotowych nieruchomości od ponad 30 lat, a prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w 2007 roku i nie mogą mieć w tym przypadku zastosowania przepisy wynikające z ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zaproponowano przyjąć powyższe rozwiązanie.