

“Projekt”

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie udzielenia bonifikaty

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 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 numerem 51917/43 o pow. 0,2272 ha, położonej w Ostrołęce przy ul. Powstańców, będącej w jej użytkowaniu wieczystym.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu z dnia 24 marca 2009r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie udzielenia bonifikaty.

Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa wnioskiem z dnia 19 sierpnia 2008r. Nr TT/1416/2008 wystąpiła do Prezydenta Miasta Ostrołęki o wykup prawa użytkowania wieczystego na własność w stosunku do nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Ostrołęki numerem 51917/43 o pow. 0,2272 ha, położonej w Ostrołęce przy ul. Powstańców. Prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości zostało ustanowione na rzecz Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej aktem notarialnym z dnia 19 grudnia 2007r. Nr rep A 10093/2007.

Przy powołanym wniosku Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o udzielenie 99 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej podnosząc w uzasadnieniu, iż działka objęta wnioskiem od 1979 roku była w użytkowaniu spółdzielni, a od 2007r. jest w jej użytkowaniu wieczystym. Na osiedlu, OSM wniosła łącznie 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym na działce 51917/43 budynek mieszkalny wielorodzinny o 51 lokalach mieszkalnych, położony przy ul. Powstańców 3. OSM poniosła całość kosztów związanych z realizacją inwestycji, łącznie z kosztami infrastruktury technicznej osiedla w ramach zaciągniętych kredytów bankowych spłaconych przez OSM. 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 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczalna jest bonifikata w sytuacji, gdy nieruchomości sprzedawane są „na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych”. 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.

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 będącej przedmiotem postępowania w miesiącu marcu 2009 roku, zgodnie z którą została ustalona wartość prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wykupu na kwotę 399.872,00 złotych oraz wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 367.882,00 złotych. Różnica wartości tych praw stanowi opłatę za wykup i

wynosi ona 31.990,00 złotych. Przy uwzględnieniu 90% bonifikaty w kwocie 28.791,00 złotych, do zapłaty pozostanie kwota 3.199,00 złotych.

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.

Zważywszy na fakt, iż Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa była posiadaczem przedmiotowej 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.