

**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 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm./, oraz art. 68 ust. 1 pkt 8 i ust. 1b, w związku z art. 209 a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm./,

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 90 % dla właścicieli lokali w budynku, przy ul. Psarskiego 18, w którym przy wyodrębnianiu własności lokali dla tego budynku wydzielono działkę gruntu, nie spełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku uwzględnienia roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej, o którym mowa w art. 209 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 w dniu podjęcia.

## UZASADNIENIE

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

Przepis art. 209 a 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 służą 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. 209 a 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.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Psarskiego 18 podjęła uchwałę Nr 5/2012 z dnia 7 września 2012 r. w sprawie nabycia nieruchomości gruntowej i udzielenia Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa. Zarząd Wspólnoty wystąpił do Prezydenta Miasta Ostrołęki z wnioskiem o sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr geodezyjnym 40304/2 o pow. 2498 m<sup>2</sup>, przyległej do działki, na której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Psarskiego 18.

Art. 209 a ustawy daje możliwość uregulowania spraw gruntu, poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokali przyległych nieruchomości gruntowych. Jak wynika z opinii Nr WAB.6727.155.2013 Wydziału Architektury i Budownictwa w/m z dnia 17 czerwca 2013 r. działka Nr 40304/2 zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w typie osiedlowym.

Tak więc przedmiotowa nieruchomość gruntowa może być wykorzystana jedynie na poprawienie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Cena przedmiotowej działki została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 471.060 zł. W budynku przy ul. Psarskiego 18, który znajduje się na działce przylegającej do przedmiotowej działki zostały sprzedane 42 lokale mieszkalne (łącznie w budynku jest 65 lokali). Wysokości opłat za wykup przez poszczególnych właścicieli lokali z zastosowaniem 90 % bonifikaty będą uzależnione od posiadanych udziałów tj. od 612,00 do 989 zł netto (do ceny zostanie doliczony 23 % VAT). 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. Ponadto przedmiotowy teren został przez mieszkańców zagospodarowany (urządzono teren zieleni, plac zabaw dla dzieci).

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.