

BR  
Fils

Projekt

z dnia 6 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

z dnia ..... 2017 r.

LISTO RADY  
WPEŁNĘŁO  
Dnia 6.06.2017 r. M.

**w sprawie określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikaty od ceny lub pierwszej opłaty przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali w wyniku realizacji roszczenia**

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 8 , ust. 1b , art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.<sup>1)</sup>)

uchwała się , co następuje:

§ 1. 1. Burmistrz Międzyrzecza ma prawo udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości lub pierwszej opłaty jeżeli nieruchomość gruntowa lub jej część jest sprzedawana lub oddawana w użytkowanie wieczyste w wyniku realizacji roszczenia zgłoszonego łącznie przez właścicieli wszystkich lokali w budynku na podstawie art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), jako przyległa nieruchomość gruntowa lub jej część, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

2. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części opisanej w ust. 1 z uwzględnieniem bonifikaty następuje na rzecz właścicieli wszystkich lokali w budynku, dla którego wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.

3. Przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej lub jej części zgodnie z ust. 1 udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 90% od ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości,
- 2) 50% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 2. Bonifikata określona w § 1 przysługuje również w sytuacji, kiedy z roszczeniem określonym w art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystąpi Gmina Międzyrzecz.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Międzyrzeczu

**Maria Kijak**

Brak zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym

6.06.2017  
Stanisław Fils  
RADCA PRAWNY

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2260 oraz z 2017 r. poz. 820.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), 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, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego. Ww. przeniesienie własności nieruchomości, może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.

Ponadto, zgodnie z ust. 3 i 4 ww. artykułu, Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje, jeżeli:

- 1) toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
- 2) przyległa nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, została oddana w użytkowanie wieczyste innej osobie lub w trwały zarząd jednostce organizacyjnej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, lub graniczy z tymi nieruchomościami;
- 3) skutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

Większość mieszkań komunalnych położonych na terenie miasta i gminy Międzyrzecz, sprzedawana była wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego lub własności gruntu wydzielonego po obrysie budynku.

Zbyte w ten sposób nieruchomości, nie spełniają więc kryteriów, jakie obecna ustawa o gospodarce nieruchomościami stawia przed działkami budowlanymi.

W celu uregulowania tych spraw, zamierza się proponować sprzedaż przyległych działek wspólnotom mieszkaniowym zgodnie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami z jednoczesnym zastosowaniem bonifikaty.

Działki sprzedawane na mocy art. 209a ww. ustawy, wraz z już posiadanymi działkami, powinny spełniać kryteria działki budowlanej, tj. zabudowanej działki 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 (art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wydzielenie działki po obrysie budynku wiąże się z koniecznością korzystania przez właścicieli i lokatorów budynku z cudzych terenów przyległych (najczęściej gminnych). To zaś wiąże się z możliwością obciążania tych użytkowników, przynajmniej w pewnym zakresie, opłatami za to korzystanie, np. czynszem dzierżawnym za place pod śmietnikami. Dlatego proponuje się aby: dojazdy i dojścia do nieruchomości, podwórza, place postojowe, ogródki przydomowe, place pod śmietnikami stały się – w miarę możliwości – częścią działki budowlanej wspólnoty.

By to nastąpiło należy nieruchomości przyległe sprzedać wspólnotom za cenę z uwzględnieniem bonifikaty, o której mowa w przedłożonym projekcie.

Wobec powyższego, wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Agnieszka Śnieg*  
Zastępca Burmistrza