

ZARZĄDZENIE NR 2365/23
BURMISTRZA CHOSZCZNA

z dnia 24 października 2023 r.

w sprawie wprowadzenia zasad nabywania nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt. 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) **zarządza się**, co następuje:

§ 1. Wprowadza się „Zasady postępowania w sprawach dotyczących nabywania nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe”. Treść dokumentu stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.


§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości i Administracji Lokalami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


Z up BURMISTRZA
mgr Wojciech Sierakowski
Z-ca Burmistrza

Otrzymują:

- 1) Wydział Organizacyjno-Prawny
- 2) Wydział Administracji Lokalami.

Uzgodniono pod względem
formalno-prawnym

dr Stanisław Kalina

ZASADY POSTĘPOWANIA W SPRAWACH DOTYCZĄCYCH NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

I. DEFINICJE I OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWA

Na terenie Choszczna istnieje wiele działek wydzielonych po obrysie posadowionych na nich budynków, które w świetle obowiązujących przepisów nie spełniają wymogów działki budowlanych. Ustalenie granic nieruchomości wspólnej w powyższy sposób uniemożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń infrastruktury z nimi związanych.

Definicja działki budowlanej zgodnie z art. 4 pkt 3a **Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:**

DZIAŁKA BUDOWLANA – zabudowana działka 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.

Zarówno przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jak i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odnoszą się do w/w problemu, umożliwiając jego rozwiązanie.

ART. 32a USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI:

Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

ART. 209A USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI:

1. 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 właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

2. Przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.

ROSZCZENIE, o którym mowa w art. 209a **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) wskutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

ART. 199 KODEKSU CYWILNEGO

Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

II. PROCEDURA NABYCIA DZIAŁEK

§ 1. MOŻLIWOŚĆ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ WSPÓLNOTY PRZEZ ZARZĄD LUB ZARZĄDCĘ

Zgodnie z przepisem art. 32a ust. 2 ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca może otrzymać pełnomocnictwo jedynie do wykonania czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości, a nie do ich nabycia. Akt notarialny będą musieli podpisać wszyscy właściciele lokali.

§ 2. BONIFIKATA OD CENY SPRZEDAŻY

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w wyniku uwzględnienia roszczeń wynikających z art. 209a tejże ustawy, Rada Miejska może w drodze uchwały udzielić bonifikaty. Rada Miejska w Choszczynie uchwałą nr L/418/2023 z dnia 14 września 2023 r. wyraziła zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 90%. Oznacza to, że właściciele lokali mogą nabyć nieruchomość przyległą za 10% jej wartości, określonej zgodnie z przepisami ustawy przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgoda Rady Miejskiej dotyczy również udzielenia bonifikaty w wysokości 90% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 3. ROZŁOŻENIE CENY NA RATY

Ustalona cena winna być wpłacona jednorazowo.

§ 4. OPŁATY I ROZLICZENIA

Wszelkie opłaty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia ponoszą wnioskodawcy. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia to np. koszt wyceny nieruchomości, koszty związane z koniecznymi wydzieleniami geodezyjnymi, koszty notarialne, sądowe itp.

§ 5. WARUNKI, JAKIE MUSZĄ BYĆ SPEŁNIONE, ABY UZYSKAĆ POZYTYWNA OPINIĘ DOTYCZĄCĄ MOŻLIWOŚCI NABYCIA PRAWA DO PRZYLEGŁEGO GRUNTU

1. Stan prawny nieruchomości, która ma być przedmiotem zbycia musi być uregulowany – brak wniosków o zwrot nieruchomości, brak roszczeń osób trzecich.

2. Udziały w działce wydzielonej po obrysie budynku, pozostającej we współwłasności wnioskodawców muszą być prawidłowo określone.

3. Stan prawny lokali powinien być uregulowany – brak toczących się postępowań spadkowych, w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków nie mogą widnieć nieaktualni lub nieżyjący właściciele lokali.

4. Jednolity termin prawa użytkowania wieczystego nieruchomości budynkowej, zgodnie z dyspozycją art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali (nie stosuje się w przypadku nabywania prawa własności).

5. Brak zaległości w zobowiązaniach wobec Gminy Choszczno – np. z tytułów podatków, opłat należności czynszowych itp.

6. Nieruchomość, która ma być przedmiotem zbycia nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej, która w wyniku zbycia całości lub części na rzecz właścicieli nieruchomości przyległej straciłaby cechy samodzielności.

§ 6. WYMAGANE DOKUMENTY

1. Wniosek o nabycie nieruchomości podpisany przez wszystkich właścicieli lokali lub uchwała wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych z załączoną listą imienną i podpisami właścicieli lokali.

2. Uchwała w sprawie udzielenia zarządowi lub zarządcy pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, przewidzianych prawem czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych – jeśli w imieniu właścicieli lokali będzie występował zarząd lub zarządca.

3. W przypadku, gdy w imieniu właścicieli lokali nie będzie występował zarząd lub zarządca, mogą oni udzielić jednemu z nich notarialnego pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu.

§ 7. ETAPY POSTĘPOWANIA

1. Złożenie przez Wspólnotę wymaganych dokumentów.

2. Analiza przez właściwe Wydziały Urzędu Miejskiego w Choszcznie możliwości prawnych i faktycznych sprzedaży nieruchomości gminnej, w szczególności czy nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające realizację roszczenia.

3. Określenie zakresu niezbędnych wydzielení geodezyjnych oraz podział nieruchomości.

4. Wycena nieruchomości.

5. Podjęcie przez Burmistrza Miasta Choszczna zarządzenia określającego szczegółowe warunki sprzedaży. Integralnym elementem zarządzenia jest wykaz nieruchomości, który zostanie podany do publicznej wiadomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Podpisanie protokołu uzgodnień pomiędzy Gminą Choszczno i wszystkimi właścicielami lokali.

7. Przeniesienie prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości poprzez podpisanie aktu notarialnego.

§ 8. NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przygotowanie nieruchomości do zbycia może być procesem długotrwałym. Do czasu zbycia korzystanie z gruntu gminnego powinno być uregulowane umową najmu, zawieraną w oparciu o odrębną procedurę. Umowa najmu jest również rozwiązaniem docelowym w przypadku, kiedy przeprowadzone analizy wykażą, że niemożliwe jest zbycie nieruchomości gminnej na rzecz właścicieli lokali budynku, dla którego została wydzielona działka po jego obrysie.

Z up. BURMISTRZA
mgr Wojciech Sierakowski
Z-ca Burmistrza