

**Uchwała**  
**Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej**  
z dnia 17 czerwca 2009 r.

**w sprawie zasad zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, przyległych do nieruchomości będących we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali oraz udzielenia bonifikaty przy zbyciu tych nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 209a, art. 67 ust. 3a, art. 68 ust. 1 pkt 8 i ust. 2, art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wprowadza się zasady zbywania nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, przyległych do gruntów wspólnot mieszkaniowych, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynkach tych wspólnot, wydzielono dla nich działki gruntu niespełniające wymogów działki budowlanej, zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

**§ 2.** Niniejsza uchwała nie narusza następujących uchwał Rady Miasta w Skarżysku-Kamiennej:

- Uchwały nr XXXV/19/2006 z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie zasad zbywania, nabywania i wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata przez Gminę Skarżysko-Kamienna zmienionej Uchwałą nr XXX/129/2008 z dnia 5 grudnia 2008 r.
- Uchwały nr XXXI/80/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**ZASADY ZBYWANIA DZIAŁEK GRUNTU STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY SKARŻYSKO-KAMIENNA NA RZECZ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

**§ 1.** Uchwała określa zasady zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych, nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, przyległych do nieruchomości będących we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tych budynków działki gruntu nie spełniające wymogów działki budowlanej.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o wspólnocie mieszkaniowej oznacza to wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

**§ 3.** Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej może zbyć wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości, o których mowa w §1, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste tym wspólnotom.

**§ 4.** Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz wszystkich właścicieli lokali łącznie.

**§ 5.** Zbycie nieruchomości gminnej na rzecz właścicieli lokali nastąpi stosownie do wysokości posiadanych przez nich udziałów, ustalonych w trakcie wyodrębniania lokali mieszkalnych.

**§ 6.** 1. W przypadku gdy działka zabudowana domem wielorodzinnym stanowić będzie przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, przyległa nieruchomość gminna również zostanie sprzedana na współwłasność.

2. W przypadku gdy działka zabudowana domem wielorodzinnym stanowić będzie przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, przyległa nieruchomość gminna również zostanie oddana we współużytkowanie wieczyste.

**§ 7.** Cenę nieruchomości, zgodnie z art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się w wysokości równej jej wartości rynkowej określonej przez wskazanego przez Gminę Skarżysko-Kamienna rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 8.** W przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej na rzecz wspólnot mieszkaniowych ustala się pierwszą opłatę w wysokości 25% ceny tej nieruchomości.

**§ 9.** Wyraża się zgodę na udzielenie wspólnotom mieszkaniowym bonifikaty: 1. w wysokości 50% pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,

2. w wysokości 75% ceny przy sprzedaży nieruchomości na współwłasność.

**§ 10.** Jeżeli właściciele lokali zbędą nieruchomość lub wykorzystają ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia są zobowiązani do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

**§ 11.** 1. Termin użytkowania wieczystego działki przyległej winien być zgodny z terminem użytkowania wieczystego działki stanowiącej współużytkowanie wieczyste właścicieli wyodrębnionych lokali, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeśli dla danej nieruchomości podczas wyodrębniania lokali ustanowiono różne terminy użytkowania wieczystego gruntu, termin użytkowania wieczystego przyległej działki ustanawia się stosownie do najdalszego z tych terminów.

**§ 12.** Koszty zawarcia aktu notarialnego pokrywa wspólnota mieszkaniowa.

## UZASADNIENIE

Stan prawny wielu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których powstały i funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, z uwagi na stosowaną w latach ubiegłych praktykę wydziałania dla budynku działki gruntu po jego obrysie zewnętrznym, wymaga regulacji. Powstała wskutek tego sytuacja prawna powoduje, że faktycznie takie budynki nie mogą prawidłowo i racjonalnie funkcjonować. Podstawę prawną do zbycia działki gminnej lub jej części na rzecz wspólnot mieszkaniowych stanowi art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), który mówi o tym, że „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.” Powyższe przepisy umożliwiają naprawienie wieloletniej, nieodrobionej praktyki wyodrębniania i sprzedaży lokali w domach wielorodzinnych, kiedy to przy tych czynnościach wydzielano działki gruntu wyłącznie pod obrysem budynków, nie uwzględniając otoczenia nieruchomości, parkingów czy śmietników. W rezultacie grunt stanowiący najbliższe otoczenie nie może być skutecznie wykorzystywany przez właścicieli lokali w budynku. Wyjaśniamy, że zgodnie z ww. ustawą (art. 68 ust. 1 pkt 8) właściwy organ może udzielić za zgodą Rady Miasta bonifikaty od ceny nieruchomości, jeśli jest ona sprzedawana w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2. Udzielenie bonifikaty znacznie obniży koszty nabycia nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe. W celu równego traktowania wspólnot mieszkaniowych nieruchomości usytuowanych na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej koniecznym jest sformułowanie jednolitych zasad zbywania na ich rzecz przyległych działek gruntu. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.