

**ZARZĄDZENIE NR 35 /18/VIII/P
PREZYDENTA MIASTA GDYNI**

z dnia 20. 11. 2018 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 (t.j Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.¹) **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 Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Gdyni

dr Wojciech Szczurek

¹ Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r., poz. 1000.

Załącznik do
Zarządzenia Nr 35/18/VI/19
Prezydenta Miasta Gdyni
z dnia 20.11.2018 r.

**ZASADY POSTĘPOWANIA W SPRAWACH DOTYCZĄCYCH
NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE**

Gdynia, 2018 r.

I. DEFINICJE I OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWA

Na terenie Gdyni 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 dnia 24 czerwca 1994r. 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

▪ 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.

▪ 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 Miasta może w drodze uchwały udzielić bonifikaty. Rada Miasta Gdyni uchwałą nr XLVI/1377/18 z dnia 26 września 2018 r. wyraziła zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 98%. Oznacza to, że właściciele lokali mogą nabyć nieruchomość przyległą za 2% jej wartości, określonej zgodnie z przepisami ustawy przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgoda Rady Miasta dotyczy również udzielenia bonifikaty w wysokości 98% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

▪ ROZŁOŻENIE CENY NA RATY

Cena nieruchomości na wniosek nabywającej jej Wspólnoty może zostać rozłożona na 3 raty.

▪ 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.

▪ 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 Miasta Gdyni – np. z tytułu 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.

▪ WYMAGANE DOKUMENTY

1. Wniosek o nabycie nieruchomości podpisany przez wszystkich właścicieli lokali lub uchwałą 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.

▪ ETAPY POSTĘPOWANIA

1. Złożenie przez Wspólnotę wymaganych dokumentów.
2. Analiza przez właściwe Wydziały Urzędu Miasta Gdyni możliwości prawnych i faktycznych sprzedaży nieruchomości gminnej, w szczególności czy nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające realizację roszczenia.
3. Wystąpienie do merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Gdyni o opinie.
4. Określenie zakresu niezbędnych wydzielen geodezyjnych oraz podział nieruchomości.

5. Podjęcie przez Radę Miasta Gdyni uchwały dotyczącej sprzedaży nieruchomości.
6. Wycena nieruchomości.
7. Podjęcie przez Prezydenta Miasta Gdyni zarządzenia określającego szczegółowe warunki sprzedaży. Integralnym elementem zarządzenia jest wykaz nieruchomości, który zostanie podany do publicznej wiadomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Podpisanie protokołu uzgodnień pomiędzy Gminą Miasta Gdyni i wszystkimi właścicielami lokali.
9. Przeniesienie prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości poprzez podpisanie aktu notarialnego.

▪ **DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI**

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