

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE OKREŚLENIA WARUNKÓW UDZIELANIA BONIFIKAT PRZY
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I OKREŚLENIA WYSOKOŚCI STAWEK
PROCENTOWYCH TYCH BONIFIKAT**

Gmina Cieszyn prowadzi sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn), *nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.* Na terenie Gminy Cieszyn położonych jest wiele nieruchomości, których kształt i wielkość nie pozwalają na ich odrębne zagospodarowanie, a fakt ich przylegania do nieruchomości prywatnej stanowi o możliwości zbycia gminnego gruntu w trybie bezprzetargowym na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Dzieje się tak również w sytuacji gdy nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej (położona jest na zapleczu prywatnej posesji). Bardzo często właściciele, których nieruchomość przylega do niewielkiej działki Gminy nie są zainteresowani jej nabyciem z uwagi na zbyt wysokie koszty nabycia nieruchomości. Przepisy wyżej powołanej ustawy nakładają na Gminę Cieszyn obowiązek stosowania ceny nie mniejszej niż wartość rynkowa nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Do ceny nabycia zalicza się także koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, geodezyjnego podziału nieruchomości, w sytuacji gdy jest wymagany oraz koszty niezbędnej dokumentacji. Nabywca ponosi także koszty notarialne i wieczystoksięgowe. W takich sytuacjach, pomimo braku możliwości wykorzystania przez Gminę tego typu nieruchomości na jakikolwiek cel i zasadności, aby stanowiły one gospodarczą całość wraz z przylegającą posesją, nieruchomości te pozostają w gminnym zasobie. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż utrzymanie tych nieruchomości niejednokrotnie generuje koszty po stronie Gminy (np. koszenie).

Druga z sytuacji dotyczy roszczenia wynikającego z art. 209a ust. 1 ugn, zgodnie z którym *jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do 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.* Roszczenie takie przysługuje także jednostce samorządu terytorialnego wobec właścicieli tych lokali. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami poprzez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę 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. Roszczenie takie dotyczy więc większości wspólnot mieszkaniowych, które zawiązały się w momencie zbycia przez Gminę Cieszyn pierwszych lokali w budynkach, które zostały zbudowane po obrysie działki. Obecnie działki gminne położone wokół działek wspólnot mieszkaniowych są w znacznej mierze dzierżawione przez te wspólnoty.

Zgodnie art. 68 ust. 1 pkt 8 i 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- a) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe,
b) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2.

W związku z faktem, iż zasadnym wydaje się uregulowanie obecnego stanu faktycznego nieruchomości opisanych powyższej, aby ułatwić, a bardzo często finansowo umożliwić sprzedaż takich nieruchomości został przygotowany projekt uchwały w niniejszej sprawie. Zaznaczyć należy, iż zastosowana bonifikata w przypadku realizacji roszczenia wynikającego z art. 209a ust. 1 i ust. 2 ugn będzie bonifikatą niższą niż bonifikaty stosowane przez Gminę Cieszyn dla najemców lokali, którzy nabyli w przeszłości mieszkania na gruncie poprzednio obowiązującej bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Ponadto, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, (...) licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot następuje na żądanie właściwego organu.