

Projekt

z dnia 14 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

Andrzej Berdych

WÓJTA GMINY DOBRZCZ

**UCHWAŁA NR XXXII/...../2021
RADY GMINY DOBRZCZ**

z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie odrębnej własności lokalu, zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości Wudzyn, gm. Dobrcz oraz udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6 i 9, art. 67 ust. 1 i 3 i art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 190, z 2021 r. poz. 11 i 234), art. 3 ust. 1 ustawy o z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11), oraz art. 210 i art. 211 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740) Rada Gminy Dobrcz uchwala, co następuje :

§ 1. Wyraża się zgodę na:

1. zniesienie odrębnej własności istniejącego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położnym w miejscowości Wudzyn ul. Zamkowa 4, 86-022 Dobrcz, dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00184464/0.

2. częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej nr działek 319/1 i 319/2, położonej w obrębie Wudzyn, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00065174/0 stanowiącej współwłasność Gminy Dobrcz w udziale 8939/19990 części oraz () w udziale 11051/19990 części poprzez jej podział fizyczny, w ten sposób, że:

- 1) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 319/1 o pow. 0,0839 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym pozostanie we współwłasności Gminy Dobrcz i
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 319/2 o pow. 0,1083 ha, zabudowana budynkiem gospodarczym przypada na wyłączną własność . Zbycie przysługującego Gminie Dobrcz udziału nastąpi w drodze bezprzetargowej z obowiązkiem spłaty Gminy Dobrcz w wysokości odpowiadającej cenie jej udziału w nieruchomości.

3. zniesienie współwłasność działki nr 319/1 o pow. 0,0839 ha poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w następujący sposób :

- 1) samodzielny lokal usługowy (przychodnia zdrowia) o pow. użytkowej 73,61 m² wraz z udziałem wynoszącym 7361/26271 w częściach wspólnych i gruncie na rzecz Gminy Dobrcz,
- 2) samodzielny lokal mieszkalny nr 1 o pow. użytkowej 172,73 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem wynoszącym 18910/26271 w częściach wspólnych i gruncie na rzecz !

Dokonanie powyższej czynności nastąpi z dopłatą na rzecz Gminy Dobrcz celem wyrównania wartości nabytych po podziale nieruchomości w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. udzielenie bonifikaty w wysokości 95% od ceny, o których mowa w ust. 3 pkt 2.

§ 2. Szczegółowe ustalenia dotyczące zniesienia współwłasności i sprzedaży pomieszczeń ustalone zostaną w protokole uzgodnień zawartym pomiędzy stronami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

opiniuje pozytywnie

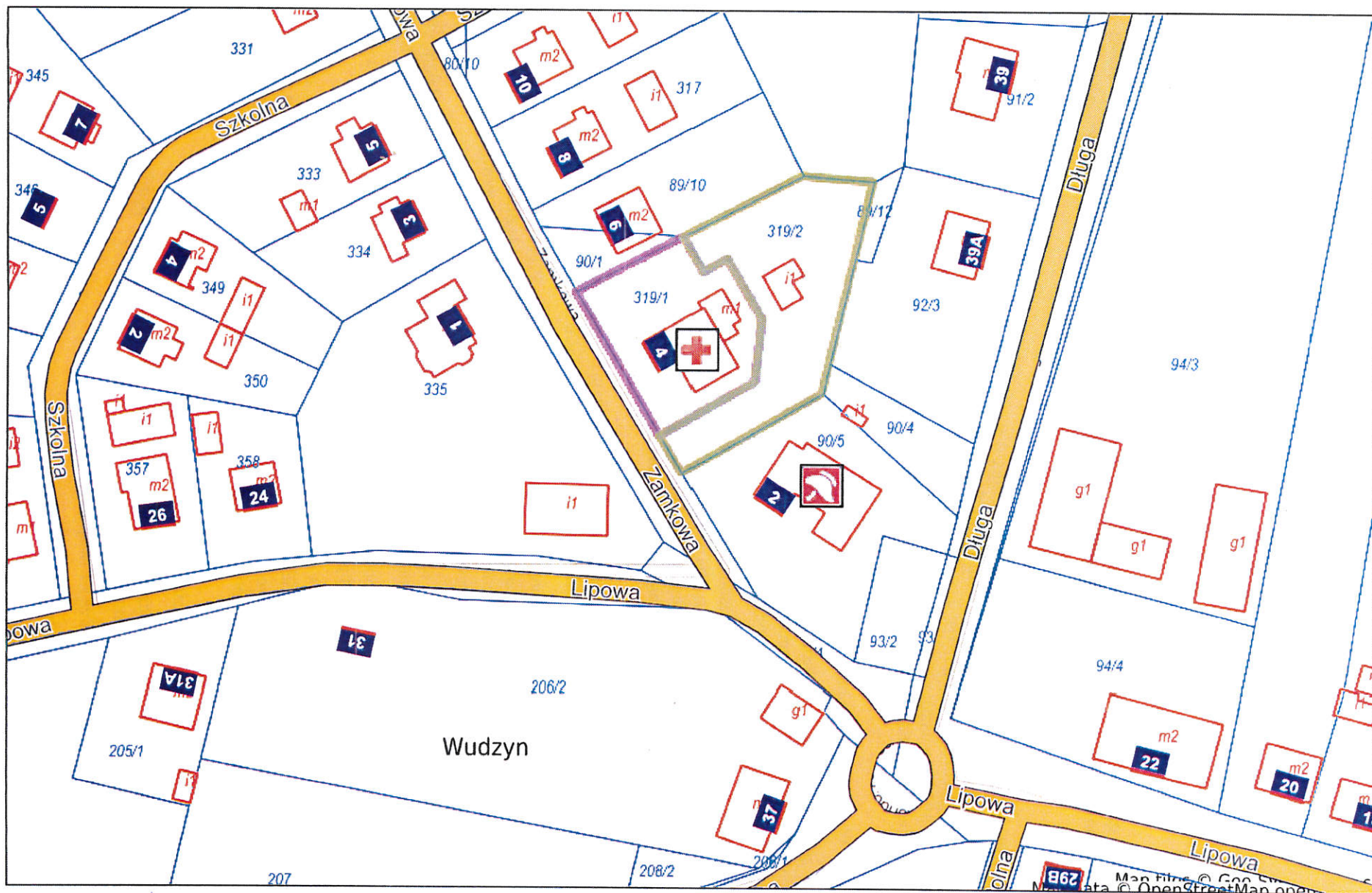
Radca Prawny

Anna Kaszubowska

Dobrcz, dnia 18.05.2021r.

Dobrcz - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 1000



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378), do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących między innymi nabywania i zbywania nieruchomości.

Nieruchomość zlokalizowana w obrębie Wudzyn, oznaczona aktualnie jako działki 319/1 i 319/2, położona w obrębie Wudzyn, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00065174/0, stanowi współwłasność Gminy Dobrcz w udziale 8939/19990 części i

(wspólność ustawowa małżeńska) w udziale 11051/19990 części. Udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości odpowiadają wielkościom poszczególnych lokali, ustalonym w oparciu o inwentaryzację budynku sporządzoną w 2010 roku. Działka nr 319/1 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się 2 lokale: lokal usługowy (przychodnia zdrowia), stanowiący własność Gminy Dobrcz oraz lokal mieszkalny stanowiący własność

). Z kolei działka nr 319/2 zabudowana jest budynkiem gospodarczym o pow. 30,48 m² przynależnym do lokalu mieszkalnego. Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość brak jest planu miejscowego.

W rozmowach prowadzonych w latach 2013-17 między Gminą Dobrcz, a Państwem ustalono, iż dokonane zostanie częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej oznaczonej wtedy jako działka nr 319 o pow. 0,1930 ha. W związku powyższym dokonano w 2018 roku podziału działki nr 319 na działki 319/1 o pow. 0,0839 ha i 319/2 o pow. 0,1083 ha. Docelowo działkę nr 319/1, zakłada się pozostawić we współwłasności Gminy Dobrcz i

Z kolei działka nr 319/2 miałaby przypaść na wyłączną własność Państwa z obowiązkiem spłaty Gminy Dobrcz w wysokości odpowiadającej cenie jej udziału w nieruchomości. Zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość udziału Gminy Dobrcz wynosi 42.160,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych).

Podstawą prawną dla powyższego zniesienia współwłasności nieruchomości jest art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali i nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Z powyższego wynika, iż dla opisanego zniesienia współwłasności działki nr 319/2 w pierwszej kolejności należy rozwiązać dotychczas zawartą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Następnie planuje się dokonać zniesienia współwłasności działki nr 319/1 o pow. 0,0839 ha poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi zgodnie z inwentaryzacją z 2010 r. wynosi 110,51 m², a lokalu użytkowego 89,39 m². Przy czym zmiany funkcjonalne w strukturze budynku mieszkalnego położonego na działce nr 319/1 (w 2017 roku Państwo

dokonało rozbudowy budynku o nowe pomieszczenia) spowodowały zmianę faktycznej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, a w konsekwencji także faktyczną zmianę wielkości udziałów w częściach wspólnych oraz w gruncie, przynależnych do tych lokali. Zatem niezbędne się stało, zgodne ze stanem obecnym, określenie na nowo powierzchni użytkowych lokali oraz wielkości przynależnych do nich udziałów w częściach wspólnych oraz w gruncie, w celu uregulowania stanu własności, adekwatnie do stanu faktycznego. W związku z powyższym opracowana została w 2020 roku nowa inwentaryzacja obu lokali. Uwzględnia ona także pomieszczenia, których Państwo są zainteresowani nabyciem na powiększenie lokalu mieszkalnego tj. aktualnie nieużytkowane pomieszczenie w o pow. 3,69 m² wchodzącego dotychczas w skład przychodni zdrowia oraz pomieszczenia wspólne, z których nie korzysta aktualnie przychodnia tj. klatkę schodową o pow. 7,83 m² oraz piwnicę o pow. 16,37 m². Zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości lokalowej podlegającej sprzedaży na rzecz Państwa wynosi 86.820,00 zł (słownie:

osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dwadzieścia złotych).

Podstawą prawną dla sprzedaży pomieszczeń jest art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

W przypadku dokonania wszystkich powyższych czynności powierzchnia lokalu użytkowego (przychodni zdrowia) będzie wynosić 73,61 m², a udział Gminy Dobrcz w częściach wspólnych, w tym gruncie działki nr 319/1: 7361/26271 części.

Państwo wnioskiem z dnia 06.05.2021 r. wniesli o udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od powyższej ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego tj. od kwoty 86.820,00 zł. Jak wskazali we wniosku: m.in. rozbudowę strychu na cele mieszkalne, dobudowę jednego pokoju oraz przedsionka, remont piwnicy oraz zamontowanie nowej instalacji grzewczej dla budynku dokonali wyłącznie z własnych środków pieniężnych, bez wsparcia finansowego od Gminy Dobrcz. Na ww. prace posiadali zgody współwłaściciela - Gmina Dobrcz. Powyższe udokumentowali załączonymi do wniosku fakturami za usługi oraz korespondencją z Urzędem Gminy w Dobrczu. Podstawę prawną dla udzielenia bonifikaty stanowi przepis art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, Wójt może udzielić za zgodą Rady Gminy bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3. Bonifikata w cenie nabycia ma charakter fakultatywny.

Szczegółowe ustalenia dotyczące zniesienia współwłasności i sprzedaży pomieszczeń ustalone zostaną w protokole uzgodnień zawartym pomiędzy stronami.