

UCHWAŁA NR2025
RADY MIEJSKIEJ W DUBIECKU
z dnia marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz.1465 z późn.zm.), art.13 ust.1, art.37 ust.2 pkt.6 i 9, art.67 ust.1 i 3 oraz art.68 ust.1 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz.1145 z późn.zm.), art.3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz.1048 z późn.zm.), oraz art. 210 i art.211 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2024 r., poz.1061 z późn.zm.) Rada Miejska w Dubiecku uchwala co następuje:

§1. Wyraża się zgodę na:

1. Zniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w miejscowości Dubiecko, ul. Przemyska X, 37-750 Dubiecko, dla którego Sąd Rejonowy w Przemyśle prowadzi księgę wieczystą nr PR1P/00080173/7

2. Zniesienie współwłasności działki nr 234/5 o pow. 0.0149 ha poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali znajdujących się w budynku mieszkalno-użytkowym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w następujący sposób:

1) samodzielny lokal usługowy o pow. 64,58 m² usytuowany na parterze budynku wraz z udziałem wynoszącym w częściach wspólnych i gruncie na rzecz Miasta i Gminy Dubiecko,

2) samodzielny lokal mieszkalny o powierzchni m² wraz z poddaszem oraz pomieszczeniami przynależnymi i udziałem wynoszącym w częściach wspólnych i gruncie na rzecz Państwa X, zam. ul. Przemyska X, 37-750 Dubiecko. Dokonanie powyższej czynności nastąpi z dopłatą na rzecz Miasta i Gminy Dubiecko celem wyrównania wartości nabytych po podziale nieruchomości w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Udzielenie bonifikaty w wysokości % od ceny, o której mowa w ust.2 pkt.2.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dubiecko.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt. 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz.1465 z późn.zm.), do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących między innymi nabywania i zbywania nieruchomości.

Nieruchomość zlokalizowana w obrębie geodezyjnym Dubiecko, oznaczona jako działka 234/5 w m-ci Dubiecko, dla której Sąd Rejonowy w Przemyśle prowadzi księgę wieczystą nr PR1P..... stanowi współwłasność Miasta i Gminy Dubiecko w udziale 499/1000 i Państwa X, zam. ul. Przemyska X, 37-750 Dubiecko (ustawowa wspólność małżeńska) w udziale 501/1000 części. Udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości odpowiadają wielkościom poszczególnych lokali. Działka Nr 234/5 jest zabudowana budynkiem mieszkalno-użytkowym, w którym znajdują się: 1 lokal mieszkalny na piętrze budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi na parterze stanowiący własność Państwa X, oraz 1 lokal użytkowy znajdujący się na parterze budynku z bezpośrednim wejściem od strony DW884 będący własnością Miasta i Gminy Dubiecko. W rozmowach prowadzonych pomiędzy Miastem i Gminą Dubiecko a Państwem X, ustalono iż dokonane zostanie częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości, poprzez sprzedaż udziałów Miasta i Gminy Dubiecko w poddaszu budynku.

Założeniem jest pozostawienie udziału Miasta i Gminy Dubiecko w działce i części budynku z racji znajdującego się tam lokalu użytkowego, natomiast Państwo X staną się w pełni udziałowcami poddasza w przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość zbywanego udziału Miasta i Gminy Dubiecko wynosi zł (słownie:...)

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 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz.1048 z późn.zm.), 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 w części nieruchomości (budynku) w pierwszej kolejności należy rozwiązać dotychczas zawartą umowę ustanowienia odrębnej własności lokali.

Następnie planuje się dokonać zniesienia współwłasności działki nr 234/5 o pow. 0.0149 ha poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości na rzecz współwłaścicieli nieruchomości.

Zbycie udziałów jest zasadne, ponieważ w chwili obecnej aby dostać się do poddasza budynku, konieczne jest skorzystanie z lokalu mieszkalnego gdzie znajduje się wejście na poddasze, co powoduje brak swobody w użytkowaniu lokalu mieszkalnego przez Państwa X.

Podstawą prawną dla sprzedaży udziałów w poddaszu nieruchomości 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 część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

W dniu 06.02.2025 r. Państwo X, zwrócili się z prośbą o wyrażenie zgody na zbycie części udziałów w nieruchomości jakie posiada Miasto i Gmina Dubiecko oraz udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jako podstawę do bonifikaty wskazali, iż ponieśli nakłady finansowe związane z poprawą stanu technicznego poddasza tj. wymianie stolarki okiennej oraz wykonaniu izolacji termicznej. Podstawę prawną do udzielenia bonifikaty stanowi art.68 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, Burmistrz może udzielić za zgodą Rady Miejskiej bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art.67 ust.3 . Bonifikata w cenie ma charakter fakultatywny.

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