

**UCHWAŁA NR X/.../25
RADY MIEJSKIEJ W MOGILNO**

z dnia 19 lutego 2025 r.

**w sprawie zasad sprzedaży właścicielom lokali nieruchomości stanowiących własność
Gminy Mogilno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.¹⁾) oraz art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6, art. 68 ust. 1 pkt 8 oraz art. 209a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.²⁾) w związku z art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Określa się zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Mogilno lub ich części, na rzecz właścicieli lokali, którzy:

- 1) wnieśli w stosunku do Gminy Mogilno roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu, na której położony jest budynek wielolokalowy będzie spełniać wymogi działki budowlanej,
- 2) wnieśli w stosunku do Gminy Mogilno roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do dotychczas wydzielonej działki gruntu, na której położony jest budynek wielolokalowy, lecz jest niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z niego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę zdefiniowaną w art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

§ 3.1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 30% od ceny sprzedaży nieruchomości właścicielom lokali, o których mowa w § 1, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy roszczenie, o którym mowa w § 1, wnieśli właściciele lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, bonifikatę, o której mowa w ust. 1, ustala się proporcjonalnie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni lokali mieszkalnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali.

Rozdział 2.

Zasady realizacji roszczeń właścicieli lokali

§ 4. Roszczenie, o którym mowa w §1 pkt 1 i 2 będzie realizowane w drodze sprzedaży, jeśli zostało zgłoszone przez właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku wielolokalowym.

§ 5. Za skutecznie wniesione roszczenie uznaje się takie, które zostało zgłoszone przez właścicieli lokali, którzy:

- 1) są ujawnieni w prowadzonej dla danego lokalu księdze wieczystej, a przeciwko ich prawu własności nie zostało skierowane ostrzeżenie ujawnione stosownym wpisem w treści tej księgi,

- 2) podjęli przewidzianą prawem uchwałę, z treści której jednoznacznie wynika zgłoszone wobec Gminy Mogilno żądanie,
- 3) posiadają jednolitą wysokość mianowników w udziałach w nieruchomości wspólnej związanych z własnością lokali.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 6. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy:

- 1) roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności obejmuje nieruchomość gruntową lub jej części zarówno przyległe jak i nie przylegające do dotychczas wydzielonej działki gruntu, na której położony jest budynek wielolokalowy,
- 2) budynek wielolokalowy położony jest na więcej niż jednej działce, które łącznie nie spełniają wymogów działki budowlanej,
- 3) nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali jest zabudowana więcej niż jednym budynkiem wielolokalowym.

§ 7. Do spraw wszczętych i niezakończonych, w których Burmistrz Mogilna wydał już zarządzenia dotyczące sprzedaży nieruchomości stosuje się przepisy, o których mowa w §8.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XLIII/348/06 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 23 czerwca 2006 r. w sprawie zasad zbycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych pomieszczeniami przynależnymi do lokali lub ich części, stanowiących własność gminy Mogilno, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem §7.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Miejskiej w Mogilnie

Paweł Molenda

- 1) Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940.
- 2) Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2024 r. poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881.



A blue ink signature is written vertically on the right side of the page, extending from the bottom towards the middle.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR X/..../25 RADY MIEJSKIEJ W MOGILNIE

z dnia 19 lutego 2025 r.

w sprawie zasad sprzedaży właścicielom lokali nieruchomości stanowiących własność Gminy Mogilno

Określenie zasad sprzedaży nieruchomości należących do Gminy Mogilno w przypadku realizacji i zgłoszenia roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej oraz realizacji uchwał, w których właściciele lokali - tworzący wspólnotę mieszkaniową - wyrażają zainteresowanie ich nabyciem w celu poprawy warunków zagospodarowania posiadanej nieruchomości przyległej.

Zgodnie z treścią art. 34. ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, której przysługuje roszczenie o jej nabycie z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 209a ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przepisy art. 209a stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, która jest niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali.

Wykreowana w latach poprzednich tendencja zakładająca wydzielanie, na potrzeby sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z przynależnym udziałem w gruncie działek, których granice pokrywały się z obrysem budynków na nich posadowionych doprowadziła w konsekwencji do sytuacji w wyniku, której obecnie na terenie Gminy Mogilno wiele budynków zamieszkałych przez członków wspólnot mieszkaniowych stoi na działkach nie spełniających wymogów działek budowlanych.

Ustawodawca wprowadzając przepis art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami wyposażył właścicieli lokali w narzędzie prawne pozwalające na usunięcie następstw podziałów dokonywanych wcześniej i wadliwych z punktu widzenia przepisów budowlanych, skutkujących wydzieleniem działek pod budynkami wielolokalowymi, których granice biegnęły po ich obrysie.

Uchwała w obecnym brzmieniu uwzględnia zmiany obowiązujące od dnia 9 września 2021r. a wprowadzone ustawą z dnia 8 lipca 2021r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021r. poz. 1561) nowelizującą treść art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881.), który dopuszcza możliwość wnoszenia roszczeń obejmujących również te tereny, które nie przylegają bezpośrednio do działki zabudowanej budynkiem, w którym dokonano wyodrębnienia lokali.