|  |  |
| --- | --- |
| Miejsce: | **Urząd Miejski w Choszcznie**Wydział Nieruchomości i Administracji Lokalami­­Adres: ul. Wolności 24, 73-200 ChoszcznoNumer pokoju: 2 oraz 3W godzinach: 7: 30- 15:30W dniach: codziennie od poniedziałku do piątkuNumer telefonu:95 765 93 9095 765 93 43Fax: 95 765 93 06E-mail: sekretariat@gmina.choszczno |
| Wymagane dokumenty: | 1. Wniosek o nabycie nieruchomości podpisany przez wszystkich właścicieli lokali lub uchwała 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.
 |
| Sposób załatwienia sprawy: | **ETAPY POSTĘPOWANIA**1. Złożenie przez Wspólnotę wymaganych dokumentów.
2. Analiza przez właściwe Wydziały Urzędu Miejskiego w Choszcznie możliwości prawnych i faktycznych sprzedaży nieruchomości gminnej, w szczególności czy nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające realizację roszczenia.
3. Określenie zakresu niezbędnych wydzieleń geodezyjnych oraz podział nieruchomości.
4. Wycena nieruchomości.
5. Podjęcie przez Burmistrza Choszczna zarządzenia określającego szczegółowe warunki sprzedaży. Integralnym elementem zarządzenia jest wykaz nieruchomości, który zostanie podany do publicznej wiadomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Podpisanie protokołu uzgodnień pomiędzy Gminą Choszczno i wszystkimi właścicielami lokali.
7. Przeniesienie prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości poprzez podpisanie aktu notarialnego.

**NAJEM NIERUCHOMOŚCI**Przygotowanie nieruchomości do zbycia może być procesem długotrwałym. Do czasu zbycia korzystanie z gruntu gminnego powinno być uregulowane umową najmu, zawieraną w oparciu o odrębną procedurę. Umowa najmu jest również rozwiązaniem docelowym w przypadku, kiedy przeprowadzone analizy wykażą, że niemożliwe jest zbycie nieruchomości gminnej na rzecz właścicieli lokali budynku, dla którego została wydzielona działka po jego obrysie. |
| Opłaty: | Brak. |
| Czas załatwienia sprawy: | Uzależniony od analizy stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz zachowania terminów ustawowych. |
| Tryb odwoławczy: | Brak. |
| Inne informacje: | **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.**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 Miejska może w drodze uchwały udzielić bonifikaty. Rada Miejska w Choszcznie uchwałą nr L/418/2023 z dnia 14 września 2023 r. wyraziła zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 90%. Oznacza to, że właściciele lokali mogą nabyć nieruchomość przyległą za 10% jej wartości, określonej zgodnie z przepisami ustawy przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgoda Rady Miejskiej dotyczy również udzielenia bonifikaty w wysokości 90% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.**OPŁATY I ROZLICZENIA**Zapłata ceny za nieruchomość jest jednorazowa, wnoszona najpóźniej na dzień przed zawarciem aktu notarialnego. 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 POZYTYWNĄ 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 Choszczno – np. z tytułów 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.
 |
| Druki: | WNIOSEK O NABYCIE GRUNTU – Art. 209a |