

**UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTKCE
z dnia 2026 r.**

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad udzielania bonifikat
przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Sobótka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 68 ust. 1 pkt 1, 7, 8, 10 oraz ust. 1a i 1b w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 6, 6a, 6b oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6, ust. 3 pkt 2, oraz art. 209a ust. 1, 3, i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399)

Rada Miejska w Sobótce uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIV/99/15 z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie zasad udzielenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Sobótka (Dz. Urz. Woj. Dol. 2015 poz. 5575), dokonuje się następujących zmian:

- 1) w §1 w pkt 1 uchyla się lit. d
- 2) §1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - 2) sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym, powstałym w wyniku wykonanej na koszt najemcy adaptacji z pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, a udokumentowane koszty adaptacji zostały poniesione przez najemcę i nie zostały mu zwrócone ani rozliczone z należnościami wobec gminy wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku
 - w wysokości 95% ceny nieruchomości, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 3) w §1 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
 - 3) sprzedaży nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokali przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, w wykonaniu roszczenia, o którym mowa w art. 209a ust.1, 3 lub 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którym przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wielorodzinnym wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej
 - w wysokości 90% ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

Obowiązująca uchwała w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Sobótka nie przewidywała udzielenia bonifikaty w sytuacji, w której budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym powstał w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne na koszt dotychczasowego najemcy, który wnioskuje do Gminy o wykup lokalu – de facto będącego budynkiem mieszkalnym z jednym lokalem na odrębnej działce gruntu i nie może zostać sprzedany jako samodzielny lokal mieszkalny. Wprowadzenie bonifikaty analogicznej, jak przy zakupie lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji do zakupu budynku mieszkalnego wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku ma za zadanie wyrównanie praw najemców, którzy przeprowadzili adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne na własny koszt, do wykupu na preferencyjnych zasadach, tak jak w przypadku klasycznych samodzielnych lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przy wyodrębnianiu lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub 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, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się art. 199 Kodeksu Cywilnego.

W Gminie Sobótka część nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi została wydzielona po obrysie budynku, przez co nie spełnia wymogów działki budowlanej, której definicję zawiera art. 4 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. działka budowlana - należy przez to 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.

Udzielenie bonifikaty przez Gminę Sobótka w związku z realizacją roszczenia wynikającego z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zasadne, gdyż celem zbycia nieruchomości jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wspólnej poprzez umożliwienie właścicielom lokali nabycia gruntu przyległego, który wraz z dotychczas wydzieloną działką będzie spełniał wymogi działki budowlanej. Roszczenie ma charakter ustawowy i służy zapewnieniu prawidłowego korzystania z budynku i urządzeń z nim związanych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Sobótka uważa się za zasadne.