

**Informacja dla właścicieli lokali oraz do zarządów i zarządców wspólnot
mieszkaniowych na terenie gminy Kamień Pomorski
dotycząca możliwości nabycia gruntów gminnych w trybie art. 209a
ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**

Wiele wspólnot mieszkaniowych posiada jedynie grunt znajdujący się bezpośrednio pod budynkiem, natomiast teren przyległy pozostaje nadal własnością Gminy. W konsekwencji wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować działań na terenie bezpośrednio przylegającym do budynku, polegających np. na wykonaniu elewacji, z uwagi na brak tytułu prawnego do przyległego terenu. Taki stan powoduje, że grunty wchodzące w skład nieruchomości wspólnot nie spełniają przewidzianych przepisami prawa wymogów dla działki budowlanej.

Gmina Kamień Pomorski jako właściciel terenów gminnych, w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, będących własnością Gminy, a użytkowanych faktycznie przez wspólnoty mieszkaniowe, będzie dążyć do zbywania lub wydzierżawiania terenów przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych. Preferowaną formą władania przez wspólnotę mieszkaniową terenem przyległym jest jego nabycie na własność lub nabycie prawa użytkowania wieczystego. Dzierżawa jest rozwiązaniem tymczasowym, funkcjonującym do czasu nabycia na własność lub nabycia prawa użytkowania wieczystego terenu przyległego.

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli przy wyodrębnianiu własności 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 przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Działką budowlaną w myśl art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zabudowana działka 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.

Równocześnie zgodnie z art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Zwłoka w zakresie regulacji stanu prawnego polegającej na nabyciu terenu przyległego oznaczać będzie utrzymywanie stanu niezgodnego z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, a Gminie przysługiwać będzie w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia

na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części.

Nabycie przez wspólnotę mieszkaniową terenu przyległego daje wspólnocie następujące korzyści:

- możliwość ubiegania się o bonifikatę od ceny nieruchomości sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste,
- uzyskanie przez działkę macierzystą, po połączeniu jej z działką nabytą, cech spełniających wymogi ustawy o gospodarce nieruchomościami dla działek budowlanych,
- wzrost wartości rynkowej nieruchomości, a tym samym i poszczególnych lokali we wspólnocie mieszkaniowej,
- możliwość podejmowania przez wspólnotę mieszkaniową samodzielnych decyzji w kwestii zagospodarowania terenu.

W celu nabycia terenu przyległego niezbędne jest:

- podjęcie jednomyślnej uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości przyległej,
- posiadanie uregulowanego stanu prawnego nieruchomości, na której stoi budynek wspólnoty,
- nie mogą być prowadzone postępowania spadkowe dotyczące lokali w budynku,
- suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie powinna przekraczać jedności.

W celu nabycia przez wspólnotę terenu przyległego:

- właściciele lokali podejmują uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na własność przyległych nieruchomości gruntowych lub uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa użytkowania wieczystego, umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, którą zarząd lub zarządca przekazuje Burmistrzowi Gminy Kamień Pomorski wraz z wnioskiem o nabycie terenu przyległego,
- Urząd Miejski określa granice terenu przyległego, który będzie mógł być przedmiotem zbycia i po uzyskaniu w toku uzgodnień opinii pozytywnych (m.in. w zakresie podziałów, uwarunkowań urbanistycznych, sieci, przebiegu dróg) przedkłada do akceptacji właścicieli lokali propozycję granic terenu przyległego, przeznaczonego do nabycia przez wspólnotę mieszkaniową (wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie),
- po akceptacji przez właścicieli lokali granic terenu przyległego wszczynana jest procedura podziału, wyceny działki przez rzeczoznawcę majątkowego, sprzedaży działki lub oddania w użytkowanie wieczyste, kończąca się zawarciem umowy sprzedaży działki lub oddania jej w użytkowanie wieczyste.

Przeszkodą w postępowaniu są nieprawidłowo określone udziały w nieruchomości wspólnej, nieregulowane sprawy spadkowe właścicieli lokali, brak ujednoczenia okresu użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

W sytuacji gdy wspólnota mieszkaniowa nie podejmie działań zmierzających do nabycia lub dzierżawy terenu przyległego Gmina może obciążyć wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z terenu gminnego.

Dodatkowych informacji udzielają pracownicy Referatu Geodezji, Gospodarowania Mieniem i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Kamieniu Pomorskim, pod nr tel. 913823967, 913823965 lub w pok. nr 14, 12.