



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 7 lutego 2012 r.

Poz. 603

UCHWAŁA NR XIV/129/2011 RADY GMINY SZCZYTNO

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szczytno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 z późn. zm.) oraz art. 72 ust. 2, art. 74 ust. 1, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rada Gminy Szczytno uchwala:

§ 1. Zasady nabycia, zbycia obciążania nieruchomości gruntowych, wydzierżawiania, najmu lokali użytkowych i użyczenia - na okres dłuższy niż 3 lata oraz określania wysokości czynszu dzierżawy i najmu - będące załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXV/203/98 Rady Gminy Szczytno z dnia 25.03.1998 roku w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości stanowiących własność Gminy Szczytno.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Szczytno
Zbigniew Woźniak

Załącznik
do Uchwały Nr XIV/129/2011
Rady Gminy Szczytno
z dnia 30 listopada 2011 r.

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania
na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony - obowiązujące
na terenie Gminy Szczytno.**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szczytno oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz niniejsze zasady.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Szczytno od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szczytno określone w niniejszych zasadach stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Szczytno.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szczytno należy do Wójta Gminy Szczytno, który:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub przewidzianego uchwałami Rady Gminy Szczytno obowiązku przeprowadzania przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

2. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, oraz przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Wójt Gminy Szczytno przeprowadza odpowiednio przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta Gminy Szczytno.

4. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Wójt Gminy Szczytno może odstąpić od przetargu w przypadku:

- 1) umów zawieranych na czas nie dłuższy niż 3 lata;
- 2) przedłużania czasu trwania umów uprzednio zawartych, każdorazowo na okres nie dłuższy niż 3 lata, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 3) innych - niewymienionych w pkt 1 i 2, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 3. 1. Wójt Gminy Szczytno dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego przekazania uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz obecny stan zagospodarowania i sposób wykorzystania nieruchomości i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży;
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
- 4) wnosić, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Gminy Szczytno, własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości, w tym prawo użytkowania oraz prawo dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę Szczytno lub do których Gmina Szczytno przystąpiła po podjęciu przez Radę Gminy Szczytno stosownej uchwały;
- 5) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę Szczytno lub z jej udziałem fundacji, po podjęciu przez Radę Gminy Szczytno uchwały w tej sprawie;
- 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

2. Zgody Rady Gminy Szczytno wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieodpłatne obciążenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 4. 1. Wójt może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, jeżeli nieruchomości te są niezbędne do realizacji celów publicznych, a w szczególności:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 2) ich nabycie skutkuje znacznym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy.

2. W zakresie określonym w ust. 1 pkt 1) do 5) Wójt może:

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu.

Rozdział 3.

Obciążanie nieruchomości.

§ 5. 1. Użytkowanie - może być ustanowione tylko odpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 10 lat. Użytkowanie nieruchomości stanowiących własność gminy może być ustanowione stosownie do regulacji zawartej art. 252 do 270 kodeksu cywilnego, o ile niniejsze „zasady” nie stanowią inaczej.

2. Nieruchomości gruntowe Gminy Szczytno mogą być obciążane przez Wójta Gminy Szczytno służebnością lub hipoteką.

3. Służebność na nieruchomości gruntowej Gminy Szczytno może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta Gminy Szczytno. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

4. Hipoteka na nieruchomości gruntowej Gminy Szczytno może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę Szczytno pożyczek lub kredytów.

Rozdział 4.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste.

§ 6. 1. Nieruchomości przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży.

2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt Gminy Szczytno określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz jeżeli znajdujące się na nieruchomości obiekty wymagają remontu lub rozbiórki, określa terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu i rozbiórki. Terminy wymienionych czynności mogą ulec przedłużeniu na czas nie dłuższy niż 2 lata.

3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową użytkowania wieczystego Wójt Gminy Szczytno może naliczyć dodatkową opłatę roczną, bądź żądać rozwiązania umowy przed upływem ustalonego terminu.

4. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Szczytno kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 7. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem ust. 2 - 4.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową;

3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat,
- 2) nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

4. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu, o których mowa w § 7 ust. 2 i 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki określone w postanowieniach tych ustępów.

Rozdział 5.

Sprzedaż mieszkań komunalnych.

§ 8. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

3. Wójt może nie przeznaczać do sprzedaży lokali w innych niż określone w ust. 2 przypadkach.

§ 9. 1. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

2. Jeżeli nieruchomość będzie sprzedawana w drodze bezprzetargowej a cena zostanie rozłożona na raty, oprocentowanie należności nie będzie niższe niż stopa redyskonta weksli stosowana przez NBP, a wierzytelność Gminy w stosunku do nabywców nieruchomości podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 10. Przepisy § 8 i 9 stosuje się odpowiednio do sprzedaży budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy.

§ 11. Na wniosek właścicieli lokali, którym przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, Wójt dokonuje przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z zastrzeżeniem, że wniosek złożony zostanie przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, a żaden z pozostałych współużytkowników wieczystych nie zgłosi sprzeciwu wobec złożonego wniosku o przekształcenie.

§ 12. Wolne lokale mieszkalne mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych.

§ 13. 1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się na zasadzie wydzielenia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym - lokale wolne;
- 2) bezprzetargowym - na rzecz najemców lub dzierżawców, którym Rada Gminy Szczytno przyznała pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

§ 14. Cenę sprzedaży lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Zbywanie lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym odbywa się za jednorazową zapłatą ceny.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Szczytno nieposiadającym osobowości prawnej.

§ 16. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Szczytno mogą być przekazywane komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną statutem jednostki.

§ 17. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy Szczytno w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 18. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie, warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Wójta Gminy Szczytno z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 8.

Wydzierżawianie nieruchomości gruntowych i najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż trzy lata. Określanie wysokości czynszu za najem lokali użytkowych i gospodarczych oraz dzierżawę gruntów.

§ 19. 1. Przedmiotem dzierżawy, najmu i użyczenia mogą być nieruchomości komunalne, które:

- 1) ze względu na swe przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste,
- 2) nie znalazły nabywcy w kolejnych dwóch przetargach oraz w rokowaniach,
- 3) dla których ze względu na racjonalną gospodarkę mieniem komunalnym korzystna jest forma dzierżawy, najmu lub użyczenia.

2. Wydzierżawianie lub najem nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu winny odbywać się:

- 1) w formie przetargu ,
- 2) w formie bezprzetargowej - w drodze rokowań, jeżeli przemawia za tym słuszny interes gminy i przy zaistnieniu przesłanek określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub oddania w najem lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, lokalnej prasie i w BIP.

4. W przypadku nie wyłonienia strony umowy dzierżawy lub najmu w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50 %.

5. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

6. Upoważnia się Wójta do zawierania umów dzierżawy, najmu nieruchomości na okres nie dłuższy niż 10 lat.

7. Dotychczasowe umowy dzierżawy, najmu, mogą być przedłużone do lat 10 bez konieczności przeprowadzania postępowania przetargowego, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca wywiązał się z postanowień umowy.

8. Ustalając czas trwania dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy jego przedmiot wymaga od dzierżawcy lub najemcy nakładów na adaptację, przebudowę , rozbudowę lub zabudowę - należy uwzględnić projektowane wielkości nakładów dzierżawcy lub najemcy.

9. Nieruchomości komunalne mogą być oddane w użyczenie osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

10. Wysokość stawek czynszu za najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów ustala Wójt w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości gruntowych i lokalowych oraz uwzględniając ich lokalizację.

11. Wyjątek od zasady wymienionej w pkt. 10 stanowią przypadki wydzierżawiania lub najmu nieruchomości w drodze przetargu. Czynsz najmu lub dzierżawy w tej sytuacji ustalony jest w wysokości osiągniętej w przetargu. Cenę wywoławczą stanowią stawki ustalone w drodze zarządzenia Wójta.

12. Czynsz dzierżawy i najmu lokali użytkowych podlega waloryzacji o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” - nie częściej niż raz w roku kalendarzowym na zasadach określonych w art.5 z zastrzeżeniem art.227 ustawy o gospodarce nieruchomościami . Zmiana czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w terminie do 31 marca roku kalendarzowego w formie pisemnego zawiadomienia.

§ 20. 1. Wójt Gminy Szczytno obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem określonym umową;
- 2) nieruchomość lub jej część została przez drugą stronę umowy przekazana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta Gminy Szczytno.

Rozdział 9.

Zasady zarządzania przez Gminę Szczytno jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej należącymi do niej udziałami.

§ 21. 1. Kompetencje należące do Gminy Szczytno jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wykonuje Wójt Gminy Szczytno.

2. Wójt Gminy Szczytno może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z zastrzeżeniem do wyłącznej kompetencji Wójta podejmowania uchwał w sprawach:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenia zgody na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) nabycia nieruchomości;
- 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 7) zgody na połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

§ 22. 1. Kompetencje należące do Gminy Szczytno jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów działu IV art. 195-221 kodeksu cywilnego, wykonuje Wójt Gminy Szczytno.

2. Wójt Gminy Szczytno może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy w zebraniach współwłaścicieli stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych z zastrzeżeniem pozostawienia do wyłącznej kompetencji Wójta Gminy Szczytno podejmowania uchwał w sprawach:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 3) udzielenia zgody na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) nabycia nieruchomości;
- 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych.