

UCHWAŁA NR XIV/132/2019

RADY MIEJSKIEJ W KCYNI

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie pomieszczenia mieszkalnego, stanowiącego własność Gminy Kcynia, w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości lokalowej oraz określenia wysokości stawki bonifikaty od ceny sprzedaży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6 i 9, art. 68 ust. 1 pkt 10 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej:

1. pomieszczenia mieszkalnego o powierzchni użytkowej 11,76 m² zlokalizowanego na pierwszym piętrze w części szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10 wraz ze zbyciem udziału w wysokości 1176/41162 w działce numer 989 o powierzchni 0,2208 ha położonej w obrębie geodezyjnym Kcynia, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr BY1U/00019501/3 na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w przedmiotowym budynku, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8.
2. udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 1176/41162 obejmującej korytarz (przedpokój) na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, włączonego w granice lokalu mieszkalnego numer 5 w budynku mieszkalnym w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w przedmiotowym budynku, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży pomieszczenia mieszkalnego, o którym mowa § 1, zbywanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8, w wysokości:

- 1) 80% od ceny sprzedaży, jeżeli zapłata za nabywane pomieszczenie mieszkalne dokonana zostanie jednorazowo do dnia zawarcia umowy notarialnej,
- 2) 60% od ceny sprzedaży w przypadku rozłożenia ceny nabywanego pomieszczenia na raty.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kcyni.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kcyni



Jan Kurant

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XIV/132/2019 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie pomieszczenia mieszkalnego, stanowiącego własność Gminy Kcynia, w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości lokalowej oraz określenia wysokości stawki bonifikaty od ceny sprzedaży.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej pomieszczenia mieszkalnego o powierzchni użytkowej 11,76 m² w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10 wraz ze zbyciem udziału w wysokości 1176/41162 w działce numer 989 o powierzchni 0,2208 ha położonej w obrębie geodezyjnym Kcynia, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr BY1U/00019501/3 oraz udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 1176/41162 obejmującej korytarz (przedpokój) na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, włączonego w granice lokalu mieszkalnego numer 5, na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w przedmiotowym budynku, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8.

Gmina Kcynia jest właścicielem pomieszczenia mieszkalnego o powierzchni użytkowej 11,76 m² zlokalizowanego na pierwszym piętrze w części szczytowej budynku mieszkalnego posadowionego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10 na nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie numerem działki 989 o powierzchni 0,2208 ha, zapisanym w księdze wieczystej KW Nr BY1U/00019501/3 wraz z udziałem wynoszącym 1176/41162 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali bądź właścicielowi nieruchomości.

Przedmiotowy lokal nie uzyskał zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). W uzasadnieniu Starosta Nakielski wskazał, że aby lokal miał znamiona samodzielnego lokalu mieszkalnego czy też użytkowego musi spełniać odpowiednie wymagania, w tym m.in. posiadać samodzielne pomieszczenia sanitarne. Ze względu na brak pomieszczenia higieniczno-sanitarnego w przedmiotowym lokalu, konieczne byłoby wyposażenie go w pomieszczenie wc, którego koszt przewyższa wartość niniejszego lokalu. Biorąc pod uwagę ekonomiczny aspekt związany z modernizacją tego lokalu, jak też brak możliwości przeznaczenia jego do najmu, jedyną formą zagospodarowania lokalu jest jego zbycie w drodze bezprzetargowej zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), który stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Wniosek o wykup niniejszego lokalu złożyli właściciele wyodrębnionego lokalu mieszkalnego numer 5 w przedmiotowym budynku, który przylega bezpośrednio do tego lokalu. Ze względu na fakt, iż pomieszczenie mieszkalne, niespełniające wymogu samodzielności może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej (lokal własnościowy) i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, tj. właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w niniejszym budynku mieszkalnym, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8 w celu poprawy warunków zagospodarowania tego lokalu.

W drodze przygotowania w/wym. lokalu do sprzedaży należało przygotować dokumentację techniczną przedmiotowego lokalu, która pozwoli na uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr 5. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali „Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”. Z uwagi na fakt, że jedynym połączeniem pomieszczeń, należących do lokalu mieszkalnego numer 5, był korytarz, który stanowił część wspólną wszystkich lokatorów budynku przy ul. Ogrodowej 10, konieczne było dokonanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, tj. korytarza zlokalizowanego między pomieszczeniami składającymi się na lokal mieszkalny nr 5.

Powyższa zmiana polegała na wyłączeniu z części wspólnej budynku mieszkalnego korytarza na pierwszym piętrze i włączenia go w granice wyodrębnionego lokalu mieszkalnego numer 5, na co zgodę wyraziła Wspólnota Mieszkaniowa w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10 w drodze uchwały wspólnoty.

Po dokonaniu wskazanych zmian i wykonaniu odpowiedniej dokumentacji technicznej lokal mieszkalny numer 5 usytuowany na piętrze (drugiej kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce numer 989, przy ul. Ogrodowej 10 w Kcyni, składający się z czterech pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki i przedpokoju (korytarza) o łącznej pow. użytkowej 88,00 m², do którego przynależą piwnica o powierzchni 3,67 m² i pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 6,50 m² uzyskał status samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.) - zaświadczenie Starosty Nakielskiego z dnia 26 czerwca 2019 r. znak: WWA.3140.39.2019.E.P.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Przedmiotem zbycia jest także udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1176/41162 obejmującej przedpokój (korytarz) na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, włączonego w granice lokalu mieszkalnego numer 5 w budynku mieszkalnym w Kcyni przy ul. Ogrodowej 10, na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego numer 5 w przedmiotowym budynku, dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY1U/00026544/8. Powyższe nastąpi zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

W toku postępowania zgromadzono dokumentację niezbędną do przeprowadzenia procedury zbycia oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w dniu 30 lipca 2019 r. Wartość rynkowa niniejszego pomieszczenia mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej określona została na kwotę 25.040,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy czterdzieści złotych 00/100).

Na mocy art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Stan faktyczny w niniejszej sprawie wypełnia dyspozycję w/wym. przepisów. Z uwagi na ograniczoną możliwość zbycia tego typu pomieszczeń na cele mieszkaniowe, udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży przedmiotowego pomieszczenia z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe jest zasadne z uwagi na bardzo ograniczoną możliwość jego zbycia.

Dalsze pozostawienie przedmiotowego lokalu jako wolnego generowałoby po stronie Gminy Kcynia dodatkowe koszty związane z jego utrzymanie, a także straty finansowe wynikające z braku eksploatacji przez potencjalnego najemcę.

Z uwagi na powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kcyni



Jan Kurant

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

