

**UCHWAŁA NR XXV/218/2021
RADY GMINY OBROWO**

z dnia 19 marca 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Osiek nad Wisłą, stanowiącej własność Gminy Obrowo na rzecz użytkownika wieczystego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713, 1378) w związku z art. 13 ust. 1, art. 32 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990, z 2021r. poz. 11, 234) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Obrowo, położonej w miejscowości Osiek nad Wisłą, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 849 o powierzchni 0,0565 ha, dla której prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu księga wieczysta nr TO1T/00028615/6.

§ 2. Uchyła się uchwałę nr XXX/220/2017 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 września 2017r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach Zębowo oraz Osiek nad Wisłą, stanowiących własność Gminy Obrowo na rzecz użytkowników wieczystych oraz warunków i wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży tych nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Obrowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Skórski

Uzasadnienie

Nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Gminy Obrowo, położona w miejscowości Osiek nad Wisłą (działka ewidencyjna nr 849 o pow. 0,0565 ha), dla której prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu księga wieczysta nr TO1T/00028615/6, została oddana w użytkowanie wieczyste małżonkom Piotrowi Nędzusiak i Małgorzacie Raczkowskiej-Nędzusiak na podstawie umowy z dnia 31 maja 1989r. do dnia 31 maja 2088r.

W dniu 01 października 2005r. zmarł Piotr Nędzusiak, a spadek po nim nabyły żona Małgorzata Raczkowska-Nędzusiak oraz córki Aleksandra Nędzusiak i Katarzyna Nędzusiak (obecnie Dymek). W dniu 26 lutego 2021r. zawarta została umowa o dział spadku, w wyniku której jedynym użytkownikiem wieczystym działki nr 849 położonej w Osieku nad Wisłą została Pani Małgorzata Raczkowska-Nędzusiak.

W dniu 03 marca 2021r. do Urzędu Gminy w Obrowie wpłynął wniosek Pani Małgorzaty Raczkowskiej-Nędzusiak o sprzedaż na jej rzecz prawa własności gruntu stanowiącego własność Gminy Obrowo, którego jest użytkownikiem wieczystym.

Użytkownicy wieczystości działki nr 849 położonej w Osieku nad Wisłą, od 2014 roku podejmowali inicjatywę nabycia prawa własności ww. działki, czego skutkiem było podjęcie w dniu 29 września 2017r. przez Radę Gminy Obrowo uchwały nr XXX/220/2017 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach Zębowo oraz Osiek nad Wisłą, stanowiących własność Gminy Obrowo na rzecz użytkowników wieczystych oraz warunków i wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży tych nieruchomości. Ostatecznie jednak do chwili obecnej do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności działki nr 849 nie doszło. Z kolei działka nr 247/21 położona w Zębowie stała się własnością dotychczasowych użytkowników wieczystych w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 2040).

W oparciu o aktualny wniosek obecnego użytkownika wieczystego z dnia 03 marca 2021 roku, ponownie przeanalizowano zasadność sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a także kwestię udzielenia bonifikaty przy zawieraniu umowy.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego. Z kolei na podstawie art. 32 ust. 1 cytowanej ustawy nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3.

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe. Zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 31 maja 1989r., „oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło celem wybudowania na nim domu mieszkalnego jednorodzinnego i innych urządzeń zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego”. Przedmiotowy dom mieszkalny na działce nr 849 nie powstał. Dla terenu obejmującego wskazaną nieruchomość aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (poprzedni stracił ważność) ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, które mogłyby wskazywać na „mieszkaniowe” przeznaczenie nieruchomości. Mając powyższe na uwadze uznano, iż udzielenie bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy nie jest zasadne.

Należy także zauważyć, iż w oparciu o art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży. Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 07 października 2020r. wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 849 wynosi 31 030 zł, natomiast oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego tej działki wynosi 21 720 zł. Zatem cena sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu nie może być niższa niż 9 310 zł. Podana kwota nie jest zatem na tyle wysoka, aby zasadnym było udzielanie przez Radę Gminy dodatkowych bonifikat.

Wskazać również należy, iż w związku z negatywnymi skutkami ekonomicznymi pandemii Covid-19, Rada Gminy w sposób możliwie ostrożny, powinna udzielać wszelkiego rodzaju ulg, zwolnień i bonifikat, mając na uwadze nieprzewidziane wydatki i stały wzrost zadań, a co za tym idzie obciążeń finansowych

cedowanych na samorządy.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.