

**UCHWAŁA NR XLII/333/2018
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w Sulęczynie przy ul. Aleja Wojska Polskiego 1 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2018 roku, poz.994 z późn.zm.¹⁾) i art.13 ust.1 i art.28 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U. z 2018 roku, poz.121 z późn. zm.²⁾) **Rada Gminy Sulęczyno uchwala**, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż trzech lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w Sulęczynie przy ul. Aleja Wojska Polskiego 1 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu oznaczonego jako działka nr 299/3 o pow.0,1261 ha, obręb Sulęczyno, stanowiącej własność Gminy Sulęczyno objętej KW nr GD1R/00029890/7.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyno

Kazimierz GLINIECKI

¹⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2018 roku, poz.1000

²⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2018 roku, poz.50 i poz.650

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Nr XLII/ 333/2018 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 26 czerwca 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w Sulęczyźnie przy ul. Aleja Wojska Polskiego 1 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem gospodarczym położona jest w Gminie Sulęczyno, obręb Sulęczyno, przy ul. Aleja Wojska Polskiego 1, w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest jako działka nr 299/3, stanowi własność Gminy Sulęczyno objętą KW nr GD1R/00029890/7.

Lokale znajdujące się w budynku posadowionym na ww. nieruchomości gruntowej objęte są umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony.

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W myśl art.34 ust.1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a ww. ustawy, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

W myśl art.67 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

W myśl art.67 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art.37 ust.2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust.3a.

W skład budynku położonego w Gminie Sulęczyno przy ul. Al. Wojska Polskiego Nr 1 wchodzi trzy lokale mieszkalne, których rzeczoznawca majątkowy określił wartość w następujący sposób:

a) lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 55,32 metrów kwadratowych o wartości 106.267 zł (w tym wartość gruntu wchodząca w skład nieruchomości wspólnej związanego z danym lokalem w kwocie 22.653 zł);

b) lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 29,19 metrów kwadratowych o wartości 57.830 zł (w tym wartość gruntu wchodząca w skład nieruchomości wspólnej związanego z danym lokalem w kwocie 15.102 zł);

c) lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 55,32 metrów kwadratowych o wartości 116.260 zł (w tym wartość gruntu wchodząca w skład nieruchomości wspólnej związanego z danym lokalem w kwocie 25.170 zł).

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych została wykazana w Uchwale nr XL/315/2018 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyno na lata 2018-2022 (Dz.Urz. Woj. Pom. z 2018 roku, poz.2255).

Lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć charakter samodzielny. Zgodnie z art.2 ust.2 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (kuchnia, łazienka, przedpokój) służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, które nawet nie muszą do niego przylegać bezpośrednio. Mogą być one położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem (piwnica, strych, komórka, garaż). Spełnienie wymogów samodzielności stwierdza starosta w formie zaświadczenia. **Samodzielność przedmiotowych lokali mieszkalnych została stwierdzona zaświadczeniem Starosty Kartuskiego nr B.705.23.2017.MF z dnia 2017-02-13.**

Wyceny rzeczoznawcy majątkowego swoim zakresem obejmują prawo własności do poszczególnych lokali mieszkalnych (lokal+pomieszczenia przynależne) wraz z udziałami w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Gmina uzyskuje rocznie dochód z najmu przedmiotowych mieszkań w wysokości 6,5 tys. zł. Natomiast koszt bieżącego utrzymania budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, do którego zalicza się m.in. przeglądy okresowe, ubezpieczenie, oświetlenie klatek schodowych, wynosi ok.2,7 tys. zł rocznie.

Gmina w latach 2009-2015 poniosła nakłady inwestycyjne na obiekty w łącznej wysokości 65 tys. zł polegające m.in. na: termomodernizacji budynku mieszkalnego, remoncie instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym, opracowaniu dokumentacji technicznej oraz remoncie elewacji budynku gospodarczego.

Ponadto w przypadku sprzedaży lokali wzrosną dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości.