

UZASADNIENIE

Gmina Budry jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 54/2, obręb Piłaki Małe, o powierzchni 0,1546 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym obejmującym jeden lokal mieszkalny oraz dwoma budynkami gospodarczymi.

Lokal mieszkalny jest wynajmowany na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, obowiązującej od dnia 1 października 2013 r.

Najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z przysługującym pierwszeństwem nieruchomość może zostać zbyta w drodze bezprzetargowej, stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Zakres nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży

Przedmiotem sprzedaży jest cała działka nr 54/2, o powierzchni 0,1546 ha wraz z istniejącą na niej zabudową.

Nieruchomość obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym oraz dwa budynki gospodarcze. Budynki gospodarcze pozostają w funkcjonalnym związku z budynkiem mieszkalnym i są wykorzystywane przez najemcę do przechowywania rzeczy gospodarstwa domowego, opału oraz narzędzi. Nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ani komercyjnej działalności rolniczej.

Niezabudowana część działki jest wykorzystywana przez najemcę jako bezpośrednie zaplecze użytkowe budynku mieszkalnego. Znajdują się na niej grządki warzywne, drzewa owocowe oraz dwa niewielkie tunele foliowe. Teren ten służy zaspokajaniu potrzeb gospodarstwa domowego najemcy.

Opisany sposób korzystania z nieruchomości wskazuje, że budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz niezabudowana część działki tworzą funkcjonalną całość związaną z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i potrzeb gospodarstwa domowego najemcy.

Część działki o powierzchni około 0,0362 ha znajduje się w strefie planistycznej 350SR, natomiast pozostała część nieruchomości znajduje się w strefie 58SZ, zgodnie z obowiązującym planem ogólnym Gminy Budry. Okoliczność ta zostanie uwzględniona przy określaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie zmienia ona faktu, że przedmiotem planowanej sprzedaży jest jedna nieruchomość gruntowa wraz z istniejącą na niej zabudową.

Bonifikata

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 tej ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. Stosownie do art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami w uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych; uchwała może dotyczyć indywidualnej nieruchomości.

W niniejszej sprawie przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym znajduje się lokal mieszkalny wynajmowany przez najemcę na czas nieoznaczony. Budynek mieszkalny stanowi podstawowy element zagospodarowania nieruchomości, natomiast istniejące budynki gospodarcze oraz niezabudowana część działki pełnią funkcję pomocniczą wobec budynku mieszkalnego i służą zaspokajaniu potrzeb gospodarstwa domowego najemcy.

W ocenie Rady Gminy opisany sposób zagospodarowania i faktycznego korzystania z nieruchomości uzasadnia przyjęcie, że sprzedaż nieruchomości jako funkcjonalnej całości następuje na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z tego względu w niniejszej uchwale określono stawkę bonifikaty w wysokości 50% ceny całej nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, obejmującej działkę wraz z jej częściami składowymi.

Wysokość ceny sprzedaży zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej cena nieruchomości jest ustalana w wysokości nie niższej niż jej wartość, z uwzględnieniem wyjątków przewidzianych w ustawie.

Obowiązująca uchwała w sprawie bonifikat

W Gminie Budry obowiązuje Uchwała Nr XXV/172/2013 Rady Gminy Budry z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, należących do Gminy Budry oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.

Uchwała ta reguluje warunki udzielania bonifikat przy sprzedaży określonych kategorii nieruchomości i nie stanowi ogólnej uchwały określającej zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W niniejszej sprawie Rada Gminy Budry podejmuje odrębną uchwałę dotyczącą indywidualnie oznaczonej nieruchomości, określając w niej warunki oraz wysokość bonifikaty, stosownie do art. 68 ust. 1 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Brak ogólnej uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami

W Gminie Budry nie obowiązuje obecnie uchwała określająca ogólne zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W związku z powyższym niniejsza uchwała stanowi indywidualną zgodę Rady Gminy Budry na dokonanie sprzedaży opisanej nieruchomości.

Podjęcie uchwały jest uzasadnione.