

Projekt

z dnia 6 września 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXIV/ /2023
RADY GMINY MICHAŁOWICE**

z dnia 11 września 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym
z bonifikatą działki numer 416/7, położonej w miejscowości
Wilczkowie, gmina Michałowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113,1463, 1506) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym działki stanowiącej własność Gminy Michałowice o numerze 416/7, o powierzchni 0.0012 ha, na powiększenie nieruchomości przyległej składającej się z działek numer: 238/1, 419/2, 421/2, które wykorzystywane są na cele mieszkaniowe, wszystkie położone w miejscowości Wilczkowie, gmina Michałowice.

§ 2. Udziela się 99% bonifikaty od ceny netto za działkę numer 416/7.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy Michałowice

Daniel Gajoch

Uzasadnienie

Zgodnie z dyspozycją art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Działka numer 416/7, położona w Wilczkowicach nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość z uwagi na jej kształt, małą powierzchnię, zagospodarowanie, położenie względem terenu otaczającego, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, fakt nie wykorzystania nieruchomości pod inwestycję celu publicznego.

Procedura zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej właścicielowi nieruchomości sąsiedniej na poprawę warunków jej zagospodarowania, winna rozpocząć się od dokonania wyceny działki, która będzie przedmiotem sprzedaży. Następnie, zgodnie z art. 35 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 9 u.g.n., wójt sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w którym umieszcza przedmiotową działkę wraz z informacjami dotyczącymi oznaczenia nieruchomości, jej powierzchni, opisu, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, ceny nabycia nieruchomości oraz terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. W ustawie określono 6 tygodniowy termin prawa pierwokupu dla osób uprawnionych w uzasadnionych przypadkach. W uzupełnieniu do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dokumentem regulującym zasady zbywania nieruchomości jest uchwała nr XLV/365/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2022 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Michałowice.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że określenie wartości nieruchomości zbywanej na potrzeby zagospodarowania nieruchomości przyległej (tj. na polepszenie jej warunków) reguluje przepis paragrafu 54 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 54.

1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości

przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Rada Gminy Michałowice może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na podstawie uchwały, 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 (art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Wartość nieruchomości składającej się z działki numer 416/7, stanowiącej własności Gminy Michałowice została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 4 lipca 2023 r. na kwotę 4100,00 zł netto /słownie cztery tysiące sto złotych/.

Działki numer: 238/1, 419/2, 421/2 stanowiące jedną nieruchomość są wykorzystywane na cele mieszkaniowe – adres posesji Wilczkowice ul. Jaworowa 23. Założona przez Starostwo Powiatowe w Krakowie kartoteka budynku mieszkalnego wykazuje fakt istnienia budynku mieszkalnego od 1973 roku. Właściciel wystąpił z wnioskiem o kupno nieruchomości oznaczonych jako działka numer: 416/7, i udzielenie 99% bonifikaty. Za udzieleniem bonifikaty przemawia fakt istnienia zabudowań oraz sposobu i zakresu zagospodarowania terenu poprzez wykorzystywanie nieruchomości jako jednolitą całość urbanistyczno-architektoniczną - działek 416/7 i 238/1, 419/2, 421/2 przez znaczny okresu czasu (około 50 lat). Teren obejmujący działki numer 416/7 i 238/1, 419/2, 421/2 jest trwale ogrodzony, zabudowany i zagospodarowany. Właściciel działek numer 238/1, 419/2, 421/2 nie wystąpił do sądu o zasiedzenie działki numer 416/7 i zadeklarował poniesienie kosztów związanych ze sporządzeniem dokumentacji i aktu notarialnego.