

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Nr V/22/24

Rady Gminy Czerwin

w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości

Najemca nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym wystąpił o nabycie działki położonej w Piskach, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 216/5 o pow. 0,1057 ha.

Przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Czerwin na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak GGN-O.IV/7224/61/2000 z dnia 18.04.2000 r. oraz posiada urzędzoną księgę wieczystą nr OS10/00059133/0.

Nieruchomość oznaczona nr 216/5 położona w miejscowości Piski przy ul. Juliusza Słowackiego 7A, znajduje się na terenie, na którym Gmina Czerwin nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec braku planu przeznaczenie nieruchomości zostało określone na podstawie studium. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin - działka leży w obrębie Strefy II - osadniczo-rolnicza, w skład której wchodzi: zabudowa mieszkalno-usługowa oraz obiekty produkcji i przetwórstwa rolnego.

Nieruchomość wraz z budynkami objęta jest umową najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas oznaczony do 30.11.2025 r. Najemca zwrócił się ustnie do Wójta Gminy Czerwin o sprzedaż gruntu pod budynkami, posiada roszczenie o zwrot nakładów na budynki.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu stosownie do art. 34.

Przepisy art. 34 ust.6, 6a i 6b stanowią, iż:

„ust. 6. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.”

„ust. 6a. Przepis ust. 6 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.”

„ust. 6b. W przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 6 lub ust. 6a, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.”

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 30 stycznia 2024 r. i wynosi 138 000,00 zł. Po podjęciu uchwały Rady Gminy Czerwin, zostanie przygotowane Zarządzenie Wójta Gminy Czerwin w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, określające cenę sprzedaży.

W myśl art. 34 ust. 6, 6a i 6b ustawy o gospodarce nieruchomościami, pierwszeństwa w nabyciu można dokonać za zgodą rady na rzecz osoby, która jest najemcą nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy przyjąć, iż najemca spełnia warunki do nabycia przedmiotowej nieruchomości w oparciu o przepisy art. 34 ust. 6, 6a i 6b ww. ustawy. Na dzień dzisiejszy o nabycie przedmiotowej nieruchomości nie ubiegają się inne podmioty spełniające ww. wymagania.

Zbycie nieruchomości nastąpi aktem notarialnym. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych poniesie nabywca nieruchomości.