

**Uchwała nr/...../2022
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia2022r.**

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej własność Gminy Łomianki, położonej przy ulicy Marii Konopnickiej 65 w Dziekanowie Leśnym, dz. nr ew. 13/283obr.004-Dziekanów Leśny oraz udzielenia bonifikaty przy sprzedaży tej nieruchomości na rzecz dotychczasowych najemców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z art. 34 ust. 6 i art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust.1, 3, art. 68 ust. 1 pkt 1,ust. 1a, 2a, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej własność Gminy Łomianki położonej przy ulicy Marii Konopnickiej 65 w Dziekanowie Leśnym dz. nr ew. 13/283 obr. 004-Dziekanów Leśny na rzecz najemców: Renaty i Włodzimierza Tarwackich oraz Bogumiły i Grzegorza Sobczyńskich, którzy korzystają z pierwszeństwa w nabyciu zgodnie ze stosownymi przepisami.

§2.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 50% od ceny nieruchomości.

§3.

1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego Burmistrz Łomianek może zaliczyć na poczet wartości nieruchomości nakłady poniesione przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę danego lokalu, które miały wpływ na wzrost wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości.
2. Zaliczenie nakładów może być dokonane w przypadku, gdy najemca poczynił je za zgodą wynajmującego i nie zostały one uprzednio rozliczone w postaci obniżki czynszu lub w inny sposób.
3. Wartość nakładów, o których mowa w pkt 1 wylicza rzeczoznawca majątkowy.

4. Wartość nakładów podlegających zaliczeniu na poczet wartości nieruchomości, ustala się w kwocie nie większej niż 7% wartości sprzedawanej nieruchomości.

§4.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym z dnia 16.06.2020r. wraz z klauzulą aktualności z dnia 16.06.2021 r. stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej własność Gminy Łomianki, położonej w Dziekanowie Leśnym przy ul. Marii Konopnickiej 65, dz. Nr ew. 13/283 obr. 004-Dziekanów Leśny oraz wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych.

Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości wynosi 370m². Nieruchomość jest ogrodzona, całkowicie zagospodarowana – znajduje się na niej budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny. Budynek jest w słabym stanie technicznym, wykończony w niskim standardzie. Wydzielone z niego zostały dwa lokale mieszkalne, jednak nie stanowią one odrębnych nieruchomości. Wielkość poszczególnych lokali wynosi:

- mieszkanie na kondygnacji I - 62,5m²
- mieszkanie na kondygnacji II - 60,9m²

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00463551/5. W jej dziale III wpisano służebność przesyłu, w dziale IV brak jest wpisów. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Łomianki.

Przedmiotowa nieruchomość została przejęta przez Gminę Łomianki w roku 2018 wraz z najemcami na mocy decyzji nr 3102/2018 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.07.2018r. W tym czasie gmina wykonała w 2021r. kapitalny remont instalacji CO w budynku, w celu jej oddzielenia od instalacji zasilającej przedszkole.

W związku z zainteresowaniem najemców na wykup lokali mieszkalnych usytuowanych w ww. budynku oraz odpowiadając na zgłoszoną potrzebę najemców co do poznania przybliżonej wartości lokali gmina Łomianki zleciła rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie opinii określającej wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o ww. opinię cena rynkowa całej nieruchomości wynosi 390 048zł. Jednakże najemcy wykonali w 2021r. remont kuchni i łazienek, który został wymuszony remontem instalacji CO wykonywanym przez Urząd Miejski w Łomiankach. Wartość przedmiotowej

nieruchomości powinna zostać pomniejszona o wartość rynkową nakładów poniesionych przez najemców przy wykonaniu ww remontów.

Dotychczasowym najemcom przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z obowiązującym prawem do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy dotyczących m.in. określania zasad nabycia i zbycia nieruchomości. W związku z powyższym został przygotowany projekt uchwały określający zasady zbycia przedmiotowej nieruchomości wraz z bonifikatą na rzecz najemców.