

**Uchwała Nr / / 2023
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2023 roku**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę
ewidencyjną nr 67/11 z obrębu 0012 Sadowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Łomianki, położonej w miejscowości Sadowa przy ul. Kolejowej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 67/11 z obrębu 0012 Sadowa, o powierzchni 0,5225 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą WA4M/00478255/8.
2. Działka ewidencyjna nr 67/11 z obrębu 0012 Sadowa, zostanie zbyta w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej stanowiącej działki ewidencyjne nr 66/5, 66/4, 64/4, 64/5, 63/1, 60/1, 59/1, 58/1, 56/1, 57/1 i 53/2 z obrębu 0012 Sadowa.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 67/11 z obrębem 0012 Sadowa.

W dniu 5 stycznia 2023r. aktualny najemca części działki ewidencyjnej nr 67 (oznaczenie działki zgodnie z umową, przed wykonaniem podziału geodezyjnego) z obrębem 0012 Sadowa o powierzchni najmu ok. 0,9400 ha, wystąpił z prośbą o sprzedaż części wynajmowanej przez niego nieruchomości o powierzchni 0,5225 ha (działka nr 67/11).

Wnioskodawca prośbę swoją motywował tym, że jest długoletnim najemcą przedmiotowego terenu (pierwsza umowa została zawarta w 2004r., a następna w 2014r.) oraz, że na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest plac manewrowy ułatwiający działalność firmy kurierskiej, która wynajmuje od nich cały obiekt. Firma ta zapewnia miejsca pracy dla setek pracowników z okolicznych terenów. Wnioskodawca podkreślił również, że bez tego terenu funkcjonowanie obiektu nie jest możliwe.

Aktualnie obowiązująca umowa najmu terenu o powierzchni ok. 0,9400 ha wygasa z dniem 14 września 2024r. Roczny czynsz najmu całego wynajmowanego terenu po dokonanej w 2023r. aktualizacji wynosi 105 440,83 zł brutto.

Działka ewidencyjna nr 67/11 z obrębem 0012 Sadowa położona jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr LI/295/2013 z dnia 17 października 2013r. Zgodnie z zapisami powyższego planu działka znajduje się w jednostkach planistycznych U – tereny zabudowy usługowej oraz KDS – drogi publiczne klasy ekspresowej.

Działka posiada kształt prostokątny, nie jest zabudowana, utwardzona kostką, znajduje się za ogrodzeniem posesji składającej się z działek ewidencyjnych nr 66/5, 66/4, 64/4, 64/5, 63/1, 60/1, 59/1, 58/1, 56/1, 57/1 i 53/2 z obrębem 0012 Sadowa, stanowiących własność wnioskodawcy. Docelowo działka nr 67/11 ma służyć poprawieniu warunków powyższej nieruchomości, a tym samym sprzedaż odbyłaby się na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie w trybie bezprzetargowym.

Zastosowanie bezprzetargowego trybu sprzedaży nieruchomości w niniejszym przypadku podyktowane jest tym, że w momencie utraty możliwości korzystania z gminnej działki ewidencyjnej nr 67/11, odbywająca się na działkach wnioskodawcy działalność gospodarcza (poprzez tę działkę odbywa się dojazd pojazdów dostawczych do bram magazynowych) byłaby niemożliwa. Ponadto gminna działka ewidencyjna nr 67/11 z uwagi na charakter drogi wewnętrznej działki sąsiedniej nie poprawiłaby warunków jej zagospodarowania (działka nr 501/2 z obrębem 0012 Sadowa).

W dniu 15 maja 2023r. rzeczoznawca majątkowy oszacował rynkową wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 67/11 z obrębem 0012 Sadowa na kwotę 1 280 125,00 zł Netto. Po przeprowadzeniu wstępnych rozmów z potencjalnym nabywcą uzgodniono, że kwota sprzedaży działki opiewać będzie na kwotę 1 600 000, 00 zł Netto, co po dodaniu podatku VAT w wysokości 368 000,00 zł daje kwotę 1 968 000,00 zł Brutto.

Sprzedaż przedmiotowej działki ma na celu zabezpieczenie części potrzebnych środków na zakup działek ewidencyjnych nr 223/36 i 223/25 o łącznej powierzchni 0,9970 ha z obrębem 0010 Łomianki Dolne, których łączny zakup opiewa na kwotę 2 941 150,00 zł Brutto. Działki docelowo służyć mają powiększeniu terenu do zagospodarowania dla powstającej na działce nr 224/2 z obrębem 0010 Łomianki Dolne Szkole.

Planuje się sprzedaż działki ewidencyjnej nr 67/11 z obrębem 0012 Sadowa w 2024r. z uwagi, na krótki okres pozostały w 2023r. do realizacji sprzedaży oraz pozyskania pozostałych niezbędnych środków na nabycie działek w Łomiankach Dolnych.

Załącznik graficzny nr 1
do projektu Uchwały Nr / /2023
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2023r.
w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż
nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr
67/11 z obrębem 0012 Sadowa.

