

Uchwała Nr VII.147.2024
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 27 listopada 2024r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego,
przyznania pierwszeństwa w nabyciu oraz udzielenia bonifikaty.**

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 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222) **Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:**

§1. Wyraża zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. użytkowej 58,03 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Mszczonowskiej 22 w Nadarzynie, na działce oznaczonej nr ew. 300/3 o pow. 0,1027 ha dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi Księgę Wieczystą Nr WA1P/00045433/8 wraz z udziałem w w/w nieruchomości wspólnej.

§2. Przyznaje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego opisanego w §1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz dotychczasowego najemcy.

§3. Wyraża zgodę na udzielenie dotychczasowemu najemcy 90% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego w §1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VII.147.2024
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 27 listopada 2024r.

Gmina Nadarzyn jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Mszczonowskiej 22, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej nr ew. 300/3 o pow. 0,1027 ha dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi Księgę Wieczystą Nr WA1P/00045433/8. Nabycie prawa własności działki nr ew. 300 (po podziale m in. 300/3) nastąpiło na mocy Decyzji Nr 53257 wydanej przez Wojewodę Warszawskiego w dniu 11.12.1997 r. Budynek składa się z dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych: lokal nr 1 o pow. 43,23 m² oraz lokal nr 2 o pow. 58,03 m².

Do Wójta Gminy Nadarzyn wpłynął wniosek dotychczasowego najemcy z prośbą o sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz o udzielenie 90% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości. Powyższe zostało umotywowane faktem wynajmowania przedmiotowego lokalu od 2001 roku (od 2006 roku na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony), regularnym opłacaniem czynszu za wynajem lokalu, dbaniem przez najemcę o estetykę, wykonywaniem niezbędnych remontów na koszt najemcy, jak również pozostawianiem przez najemcę na emeryturze, stanowiącej jedyne źródło utrzymania.

Powyższe twierdzenia pozostają zgodne ze stanem faktycznym, gdyż obecnie lokal wymaga kapitalnego remontu (izolacja fundamentów, wymiana stropodachu z uwagi na uszkodzoną papę).

Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465) mówi o tym, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości.

W myśl 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) zwaną dalej „uogn” nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34. Przepis art. 34 ust. 1 pkt 3 uogn stanowi zaś, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Dotychczasowy najemca korzysta z lokalu nr 2 na podstawie Umowy Najmu Nr 2557/ZUK/M/2006 z dn. 01.02.2006 r. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Cena lokalu obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej. Właściwy organ na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 uogn może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w dn. 18.10.2024 r. i wynosi 410 000 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych).