

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**Uchwała Nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2024 r.**

**w sprawie bezprzetargowego zbycia udziału w zabudowanej działce, stanowiącego własność Gminy
Miasto Zakopane oraz nabycia udziału w działce na rzecz Gminy Miasto Zakopane**

Na podstawie 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. 609 z późn. zm./ oraz art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 9, art. 68 ust. 1 pkt 1, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm./
RADA MIASTA ZAKOPANE uchwala co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej udziału wynoszącego 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/94 obręb 5 o powierzchni 0,0438 ha, położonej w Zakopanem przy ul. Nowotarska 12B, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 170,16 m², dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00026204/6, stanowiącego własność Gminy Miasto Zakopane na rzecz wszystkich pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.
2. Cena udziału 1/2 w nieruchomości wskazanej w ust. 1 zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Upoważnia się Burmistrza Miasta Zakopane do udzielenia bonifikaty w wysokości 50 % od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 2.

1. Wyraża się zgodę na nabycie na rzecz Gminy Miasto Zakopane udziału 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/93 obręb 5 o powierzchni 0,0031 ha, położonej w Zakopanem w rejonie ul. Nowotarska, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00026204/6.
2. Cena udziału 1/2 w nieruchomości wskazanej w ust. 1 została ustalona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy na kwotę 16 000,00 zł /słownie: szesnaście tysięcy złotych 00/100/.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

w sprawie: bezprzetargowego zbycia udziału w zabudowanej działce, stanowiącego własność Gminy Miasto Zakopane oraz nabycia udziału w działce na rzecz Gminy Miasto Zakopane

Przedmiotem uchwały jest:

- udział wynoszący 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/94 obręb 5 o powierzchni 0,0438 ha, położonej w Zakopanem przy ul. Nowotarska 12B, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 170,16 m², dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00026204/6,
- udział 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/93 obręb 5 o powierzchni 0,0031 ha, położonej w Zakopanem w rejonie ul. Nowotarska dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00026204/6.

1) faktyczny stan

- Gmina Miasto Zakopane jest współwłaścicielem działek ewidencyjnych nr 737/94 i 737/93 obręb 5 (1/2 udziału). Pozostali właściciele to osoby fizyczne.
- Zgodnie z zapisami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście-Zachód” zatwierdzonego Uchwałą nr VII/90/2011 Rady Miasta Zakopane z dnia 31.03.2011 r. działki położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem 2.MW.
- Przedmiotowe działki są użytkowane przez pozostałych współwłaścicieli na podstawie umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej zawartej w dniu 29.10.2021 r. Miesięczny czynsz dzierżawny za 2024 r. wynosi 902,53 zł brutto.

2) cel podjęcia uchwały

- Niniejszą uchwałę przygotowano w związku ze złożeniem wniosku o nabycie udziału gminnego wynoszącego 1/2 w zabudowanej działce ewidencyjnej nr 737/94 obręb 5 przez pozostałych współwłaścicieli, którzy od wielu lat mieszkają w budynku przy ul. Nowotarska 12B, będącym przedmiotem sprzedaży.
- Komisja Ekonomiki pismem z dnia 05.03.2018 r. znak: BRM.0012.KE.50.2018 zawnioskowała o sprzedaż udziałów w nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 737/20 obręb 5 w trybie bezprzetargowym na rzecz współwłaścicieli z bonifikatą nie mniejszą niż 70%.
- Komisja Ekonomiki pismem z dnia 21.10.2020 r. znak: BRM.0012.KE.27.2020 pozytywnie zaopiniowała przedmiotową sprzedaż bezprzetargową, jednocześnie wnioskując o sporządzenie wyceny nieruchomości.
- Komisja Ekonomiki pismem z dnia 23.03.2021 r. znak: BRM.0012.KE.34.2021 pozytywnie zaopiniowała sprzedaż 1/2 udziału w zabudowanej nieruchomości, położonej w Zakopanem przy ul. Nowotarskiej 12B, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 737/20 obręb 5 wraz z udzieleniem bonifikaty 50% od ceny nieruchomości wynoszącej 474 000,00 zł /słownie: czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100/.
- Komisja Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska pismem z dnia 27.09.2021 r. znak: BRM.0012.KGKiOŚ.32.2021 oraz Komisja Ekonomiki pismem z dnia 28.09.2021 r. znak: BRM.0012.KE.37.2021 zawnioskowała o wydzielenie z działki ewidencyjnej nr 737/20 obręb 5 pasa o szerokości 1,5 metra wzdłuż północnej granicy działki. Jednocześnie Komisja Ekonomiki w ww. wniosku podtrzymała wolę udzielenia bonifikaty w wysokości 50% od ceny zbycia udziału 1/2 stanowiącego własność Gminy Miasto Zakopane w przedmiotowej nieruchomości.
- Zakopiańskie TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o. skierowało wniosek do urzędu z prośbą o rozważenie zabezpieczenia interesów spółki w kwestii przyszłych inwestycji na działce ewidencyjnej nr 737/72 obręb 5 (obecnie parking) poprzez dostęp do nieruchomości od strony zachodniej poprzez teren działki ewidencyjnej nr 737/20 obręb 5 (po podziale działka ewidencyjna nr 737/93 obręb 5).
- Działka ewidencyjna nr 737/94 obręb 5 nie jest wykorzystywana przez gminę do zadań własnych.
- Gmina Miasto Zakopane po nabyciu udziału wynoszącego 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/93 obręb 5 wnieśnie nieruchomość w formie wkładu niepieniężnego /aportu/ do gminnej spółki TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.

3) wykazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

- Aktualnie działki stanowią współwłasność Gminy Miasto Zakopane. W wyniku podjęcia uchwały gminny udział wynoszący 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/94 obręb 5 zostanie sprzedany w drodze bezprzetargowej na rzecz pozostałych współwłaścicieli, a Gmina Miasto Zakopane nabędzie udział wynoszący 1/2 w działce ewidencyjnej nr 737/93 obręb 5 i będzie jednym właścicielem nieruchomości.

4) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

- Sprzedaż przyniesie dochód dla gminy.
- Udział 1/2 przejdzie na własność osób, które faktycznie użytkują przedmiotową nieruchomość.
- Gmina Miasto Zakopane wniesie działkę ewidencyjną nr 737/93 obręb 5 w formie wkładu niepieniężnego /aportu/ do gminnej spółki TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o., co pozwoli spółce na zabezpieczenie interesów w kwestii przyszłych inwestycji. Nieruchomość będzie wykorzystywana przez spółkę w celu realizacji celu publicznego oraz zadań własnych gminy.

5) skutki finansowe

- W wyniku realizacji uchwały gmina uzyska dochód w postaci ceny sprzedaży 1/2 udziału w działce ewidencyjnej nr 737/94 obręb 5 ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Dochodem gminy będzie również należność z tytułu podatku od nieruchomości.
- W zamian za wniesienie w formie wkładu niepieniężnego /aportu/ do spółki działki ewidencyjnej nr 737/93 obręb 5 Gmina Miasto Zakopane obejmie dodatkowe udziały w Spółce Zakopiańskie TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.

6) podstawa prawna

- Art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym: *„Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy,”*
- Art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;”*
- Art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana: na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;”*
- Art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.”*