

UCHWAŁA NR CX.738.2024
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kunów,
znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych przy ul. Langiewicza Nr 1, 2 i 3 w Kunowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 6b, art. 68 ust. 1a i 1b, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) oraz zgodnie z § 9 pkt 2 załącznika do uchwały Nr VIII.51.2019 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 1165 i 3478), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, niżej wymienionych nieruchomości lokalowych, stanowiących własność Gminy Kunów:

- 1) nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 15 o powierzchni użytkowej 37,46 m², mieszczący się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Langiewicza 2 w Kunowie wraz z udziałem wynoszącym 3746/90534 części w nieruchomości wspólnej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 566/69 oraz częściach wspólnych budynku. Nieruchomość lokalowa objęta jest księgą wieczystą nr K110/00052204/9, natomiast nieruchomość gruntowa ujawniona jest w księdze wieczystej nr K110/00055625/7, prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim;
- 2) nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 14 o powierzchni użytkowej 36,45 m², mieszczący się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Langiewicza 3 w Kunowie wraz z udziałem wynoszącym 3645/77166 części w nieruchomości wspólnej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 566/66 oraz częściach wspólnych budynku. Nieruchomość lokalowa objęta jest księgą wieczystą nr K110/00057492/9, natomiast nieruchomość gruntowa ujawniona jest w księdze wieczystej nr K110/00055624/0, prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim;
- 3) nieruchomości lokalowych obejmujących sześć lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym, usytuowanym przy ul. Langiewicza Nr 1 w Kunowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 566/60, objętej księgą wieczystą nr K110/00038644/1 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, tj.:
 - a) lokalu mieszkalnego nr 10 znajdującego się na III piętrze o powierzchni użytkowej 45,87 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 5,79 m² wraz z udziałem wynoszącym 5166/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 31.03.1998 r. nr GPB.7353/11/98),
 - b) lokalu mieszkalnego nr 15 znajdującego się na parterze o powierzchni użytkowej 43,25 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 6,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 5002/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 07.04.1998 r. nr GPB.7353/16/98),

- c) lokalu mieszkalnego nr 19 znajdującego się na II piętrze o powierzchni użytkowej 44,93 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 4,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 4970/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 07.04.1998 r. nr GPB.7353/21/98),
- d) lokalu mieszkalnego nr 22 znajdującego się na III piętrze o powierzchni użytkowej 44,93 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 11,99 m² wraz z udziałem wynoszącym 5692/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 07.04.1998 r. nr GPB.7353/24/98),
- e) lokalu mieszkalnego nr 23 znajdującego się na III piętrze o powierzchni użytkowej 36,12 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 6,58 m² wraz z udziałem wynoszącym 4270/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 07.04.1998 r. nr GPB.7353/25/98),
- f) lokalu mieszkalnego nr 24 znajdującego się na III piętrze o powierzchni użytkowej 43,25 m² z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 8,27 m² wraz z udziałem wynoszącym 5152/118235 części w nieruchomości wspólnej oraz częściach wspólnych budynku (zaświadczenie o samodzielności lokalu z dnia 07.04.1998 r. nr GPB.7353/26/98).

§ 2. Ustala się warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych, dla lokali wskazanych w § 1, z zastrzeżeniem § 3:

- 1) w wysokości 80% w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży przed zawarciem aktu notarialnego,
- 2) w wysokości 50% ceny sprzedaży przy sprzedaży ratalnej, przy czym należy zastosować zasady określone w § 13 załącznika do uchwały Nr VIII.51.2019 Rady Miejskiej z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 1165 i 3478).

§ 3. Bonifikaty, o której mowa w § 2, nie stosuje się jeżeli najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kunowie

Piotr Bek

Uzasadnienie

Najemcy lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Kunowie przy ul. Langiewicza 1, 2 i 3 wymienionych w § 1 uchwały posiadają umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Najemcy ci wystąpili do Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie o sprzedaż wynajmowanych lokali.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) zwanej dalej „u.g.n”, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu posiada najemca lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Wszyscy wnioskodawcy spełniają wymóg ustawowy. W związku z tym, wszczęto procedurę sprzedaży i określono wartość rynkową nieruchomości lokalowych poprzez sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych.

W myśl art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy „u.g.n”, 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. Jak stanowi art. 68 ust. 1b „u.g.n.” w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości. W świetle cytowanych wyżej przepisów udzielenie bonifikaty (jak też i sama sprzedaż lokalu mieszkalnego) jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu i rada może określić w sposób zróżnicowany wysokość bonifikaty (vide wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego; dalej: "NSA" z 13 grudnia 2016 r., sygn. akt I OSK 2243/16 i z 3 grudnia 2015 r., sygn. akt I OSK 1791/15, a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 16 czerwca 2016 r., sygn. akt II SA/Bk 281/16 - orzeczenia sądów administracyjnych są dostępne w internetowej bazie orzeczeń na stronie NSA: orzeczenia.nsa.gov.pl).

Z powyższego wynika, że możliwe jest podjęcie uchwały w sprawach indywidualnych i wówczas akt ten nie stanowi aktu prawa miejscowego (wyrok WSA w Warszawie z 23.09.2021 r., II SA/Wa 2113/20, LEX nr 3336441).

W związku z faktem złożenia wniosków dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w sentencji oraz w związku z kosztami ponoszonymi przez gminę celem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Opracował:

Referat Gospodarki Mieniem