

Sprawa nr 2

OKREŚLENIE WARUNKÓW SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ ICH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH

W związku z wejściem w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw – przez rok czasu użytkownikom wieczystym przysługuje roszczenie o sprzedaż nieruchomości gruntowej na ich rzecz.

Roszczenie to nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Rada Gminy określa w terminie 4 miesięcy szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, albo zobowiązuje, w drodze uchwały, wójta gminy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

W razie niepodjęcia uchwał w terminie cenę ustala się jak przy nieruchomościach Skarbu Państwa.

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Ustalając warunki sprzedaży cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Rada Gminy może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikat. Jeżeli uchwała taka nie zostanie podjęta, Gmina będzie mogła sprzedawać nieruchomości użytkownikom wieczystym bez bonifikaty.

W uchwale rady określającej zasady udzielania bonifikat, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając w szczególności:

1. osoby fizyczne,
 - 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
 - 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami niepełnosprawnymi w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub przed ukończeniem 16 roku życia, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
 - 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

oraz przypadki, o których mowa w art. 68;

2. realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
3. długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
4. terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
5. brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Do sprawy dołączony został Excel z danymi po przefiltrowaniu nieruchomości, którym nie przysługuje roszczenie sprzedaży.

Z UP. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Ewa Osipowska

| Lp. | położenie | nr działki | stawka % | aktualizacja opłat 2021 r. wartość | wartość 1m2 | lata trwania użytkowa nia wieczyste % okres uw | szacunkowy wzrost wartości nieruchomości o 20% | cena przy założeniu 20 krotności stawki... | cena przy założeniu 25 krotności stawki... | cena przy założeniu 30 krotności stawki | cena przy założeniu 35 krotności stawki | cena przy założeniu 40 krotności stawki | cena przy założeniu 45 krotności stawki | cena przy założeniu 50 krotności stawki |
|-----|---|----------------|----------|---------------------------------------|-------------|--|---|---|---|--|--|---|---|---|
| 1 | Ustronie Morskie ul. Kościuszki | 296/1 | 2 | 384000,00 | 445,00 zł | 0,00% | 460 800,00 zł | 184 320,00 zł | 230 400,00 zł | 276 480,00 zł | 322 560,00 zł | 368 640,00 zł | 414 720,00 zł | 460 800,00 zł |
| 2 | Ustronie Morskie ul. Kościuszki | 239/1 239/2 | 2 | 375000 | 435,00 zł | 28 0,00% | 450 000,00 zł | 180 000,00 zł | 225 000,00 zł | 270 000,00 zł | 315 000,00 zł | 360 000,00 zł | 405 000,00 zł | 450 000,00 zł |
| 3 | Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego | 344/2 | 2 | 2214000,00 | 368,00 zł | 28 28,28% | 2 656 800,00 zł | 1 062 720,00 zł | 1 328 400,00 zł | 1 594 080,00 zł | 1 859 760,00 zł | 2 125 440,00 zł | 2 391 120,00 zł | 2 656 800,00 zł |
| 4 | Ustronie Morskie | 261/7 | 2 | 1320000,00 | 332,00 zł | 28 28,28% | 1 584 000,00 zł | 633 600,00 zł | 792 000,00 zł | 950 400,00 zł | 1 108 800,00 zł | 1 267 200,00 zł | 1 425 600,00 zł | 1 584 000,00 zł |
| 5 | Ustronie Morskie | 261/6 | 2 | 1167000,00 | 333,00 zł | 28 28,28% | 1 400 400,00 zł | 560 160,00 zł | 700 200,00 zł | 840 240,00 zł | 980 280,00 zł | 1 120 320,00 zł | 1 260 360,00 zł | 1 400 400,00 zł |
| 6 | Ustronie Morskie | 492/5 | 3 | 69000,00 | 69,00 zł | 30 30,30% | 82 800,00 zł | 49 680,00 zł | 62 100,00 zł | 74 520,00 zł | 86 940,00 zł | 99 360,00 zł | 111 780,00 zł | 124 200,00 zł |
| 7 | ul. Chrobrego | 328/2 | 3 | 845000,00 | 363,00 zł | 30 30,30% | 1 014 000,00 zł | 608 400,00 zł | 760 500,00 zł | 912 600,00 zł | 1 064 700,00 zł | 1 216 800,00 zł | 1 368 900,00 zł | 1 521 000,00 zł |
| 8 | ul. Wolności /Kościuszki | 244/1 244/2 | 2 | 694000 | 435,00 zł | 28 28,28% | 832 800,00 zł | 333 120,00 zł | 416 400,00 zł | 499 680,00 zł | 582 960,00 zł | 666 240,00 zł | 749 520,00 zł | 832 800,00 zł |
| 9 | ul. B. Chrobrego | 299/3 | 3 | 230000 | 413,00 zł | 28 28,28% | | | 207 000,00 zł | 248 400,00 zł | 289 800,00 zł | 331 200,00 zł | 372 600,00 zł | 414 000,00 zł |
| 10 | ul. Kolo-brzeska | 492/20 | 3 | 18000 | 67,67 zł | 30 30,30% | 21 600,00 zł | 12 960,00 zł | 16 200,00 zł | 19 440,00 zł | 22 680,00 zł | 25 920,00 zł | 29 160,00 zł | 32 400,00 zł |
| 11 | ul. W... | 492/21 | 3 | 21000 | 68,18 zł | 30 30,30% | 25 200,00 zł | 15 120,00 zł | 18 900,00 zł | 22 680,00 zł | 26 460,00 zł | 30 240,00 zł | 34 020,00 zł | 37 800,00 zł |
| 12 | Ustronie Morskie | 185/1 | 1 | 7000 | 218,80 zł | 30 30,30% | 8 400,00 zł | 1 680,00 zł | 2 100,00 zł | 2 520,00 zł | 2 940,00 zł | 3 360,00 zł | 3 780,00 zł | 4 200,00 zł |
| 13 | Ustronie Morskie | 644/1 | 1 | 15000 | 219,00 zł | 30 30,30% | 18 000,00 zł | 3 600,00 zł | 4 500,00 zł | 5 400,00 zł | 6 300,00 zł | 7 200,00 zł | 8 100,00 zł | 9 000,00 zł |
| 14 | Sianozęty | 468/2 | 1 | 16000 | 167,30 zł | 30 30,30% | 19 200,00 zł | 3 840,00 zł | 4 800,00 zł | 5 760,00 zł | 6 720,00 zł | 7 680,00 zł | 8 640,00 zł | 9 600,00 zł |
| 15 | Ustronie Morskie | 314/2 | 2 | 739000 | 397,74 zł | 28 28,28% | 886 800,00 zł | 354 720,00 zł | 443 400,00 zł | 532 080,00 zł | 620 760,00 zł | 709 440,00 zł | 798 120,00 zł | 886 800,00 zł |
| 16 | Ustronie Morskie | 492/3 | 3 | 175000 | 68,07 zł | 30 30,30% | 210 000,00 zł | 126 000,00 zł | 157 500,00 zł | 189 000,00 zł | 220 500,00 zł | 252 000,00 zł | 283 500,00 zł | 315 000,00 zł |
| 17 | Wieniatowo | 1/46 | 3 | 1171700 | 74,01 zł | 32 32,32% | 1 406 040,00 zł | 843 624,00 zł | 1 054 530,00 zł | 1 265 436,00 zł | 1 476 342,00 zł | 1 687 248,00 zł | 1 898 154,00 zł | 2 109 060,00 zł |
| | | | | SUMA | | | 11 352 840,00 zł | 5 139 144,00 zł | 6 423 930,00 zł | 7 708 716,00 zł | 8 993 502,00 zł | 10 278 288,00 zł | 11 563 074,00 zł | 12 847 860,00 zł |