

## SPRAWA NR 2

### SPRZEDAŻ DZ. 314/2 W USTRONIU MORSKIM NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO

Użytkownik wieczysty złożył wniosek o sprzedaż nieruchomości zabudowanej oddanej w użytkowanie wieczyste w trybie art.32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Działka 314/2 o pow. 0,1858 ha położona w Ustroniu Morskim została oddana w użytkowanie wieczyste decyzją Wojewody Koszalińskiego z dnia 05.10.1993 r. na okres 99 do dnia 29.12.2094 r.

Stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 2%, gdyż nieruchomość wykorzystywana jest pod działalność turystyczną.

Przeznaczenie w mpzp: zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji Usług towarzyszących (gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i In.), symbol 29 UT.

Ostatni operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego sporządzony był 17.11.2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Zdzisława Jaworskiego  
Wartość gruntu wyniosła: 739 000 zł.

Wartość gruntu określona w poprzednim operacie szacunkowym wynosiła: 485 240 zł – operat szacunkowy z 2018 r.

W przeciągu 3 lat wartość nieruchomości wzrosła o 52,30 % co daje na rok wzrost o 17,43%

Do celu sprzedaży konieczne jest sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa użytkownik wieczysty.

Zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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.

Zatem przypuszczalna cena sprzedaży może wynieść (przy założeniu wzrostu wartości nieruchomości o 20%)

Najmniej:

$$20 \times 2 \times (739\,000 \text{ zł} \times 1,2) = 354\,720 \text{ zł}$$

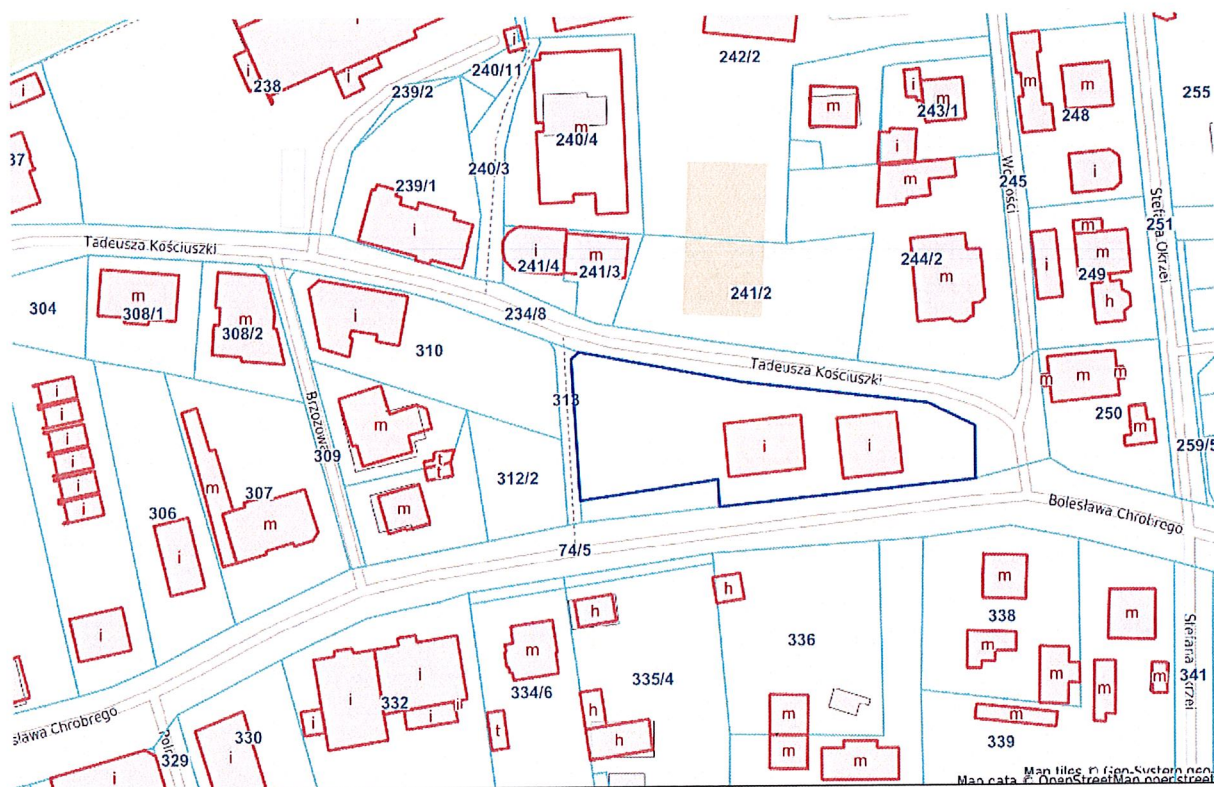
Najwięcej:

$$739\,000 \text{ zł} \times 1,2 = 886\,800 \text{ zł}$$

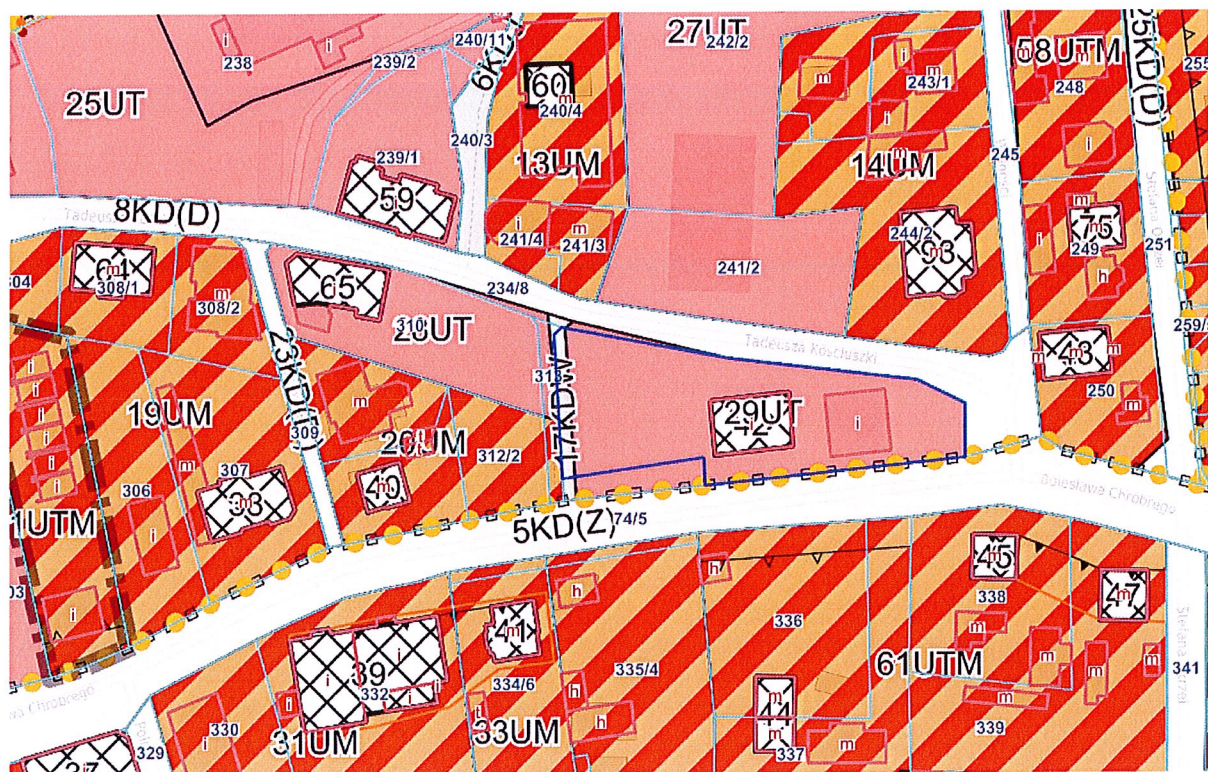
Użytkownik wieczysty we wniosku nie wskazał czy wnioskuję o sprzedaż nieruchomości za cenę w wysokości dwudziestokrotności kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej.

W rozmowie telefonicznej użytkownik wieczysty wskazał, że wnioskuję o sprzedaż nieruchomości za cenę w wysokości dwudziestokrotności stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej.

W przypadku nie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie art.32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownikowi wieczystemu do dnia 30 sierpnia 2024 r. przysługuje roszczenie o sprzedaż nieruchomości, wówczas cena sprzedaży zgodnie z podjętą uchwałą LXX/542/2023 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych - będzie w wysokości równej wartości nieruchomości.



WÓJT GMINY  
*[Signature]*  
mgr Bernadeta Borkowska



Szczecin, dnia 29 listopada 2023 r.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Reprezentowana przez:  
[REDACTED]

010/11  
URZĄD GMINY  
USTRONIE MORSKIE 2023-12-04  
W tym to dniu \_\_\_\_\_  
Nr \_\_\_\_\_  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Wójt Gminy Ustronie Morskie

za pośrednictwem  
Urzędu Gminy Ustronie Morskie  
ul. Rolna 2  
78-111 Ustronie Morskie

**Wniosek o sprzedaż nieruchomości zabudowanej oddanej w użytkowanie  
wieczyste w trybie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o  
gospodarce nieruchomościami**

Działając w imieniu [REDACTED]  
[REDACTED] przez Sąd  
Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem [REDACTED], jako jej  
prezes zarządu na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.  
o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z treścią  
uchwały Rady Gminy Ustronie Morskiej w sprawie zasad przeznaczania do  
sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste  
oraz szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na  
rzecz ich użytkowników wieczystych wnoszę o:

1. Wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej będącej  
własnością Gminy Ustronie Morskie, która to stanowi działkę  
gruntową numer 314/2, położoną w miejscowości Ustronie Morskie,

przy ul. Bolesława Chrobrego 67, o powierzchni 0,1858 hektara, dla której to prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KO1L/00008617/9 na rzecz jej aktualnego użytkownika wieczystego Baltic Invest sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

### **Uzasadnienie**

Nieruchomość położona przy ul. Bolesława Chrobrego 67 w Ustroniu Morskim stanowi działkę gruntową o numerze 314/2 o powierzchni 0,1858 hektara, a dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KO1L/00008617/9. Zgodnie z informacjami zawartymi w księdze wieczystej przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Gminy Ustronie Morskie, a nieruchomość jest zabudowana budynkiem wczasowym o nazwie „Fala 1”, a także innym budynkiem mieszkalnym.

Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w przed więcej niż dziesięcioma laty, a także więcej niż przed 31 grudnia 1997 r., ponieważ oddana została w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 29 grudnia 1995 r., a reprezentowana przeze mnie spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości od dnia 10 października 2003 r., na skutek zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 1319/03. Aktualnie nieruchomość wykorzystywana jest przez spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej, a także na dzień złożenia wniosku spółka nie zalega z żadnymi opłatami oraz należnościami publicznoprawnymi związanymi z przedmiotową nieruchomością.

Przedstawiając uzasadnienie prawne niniejszego wniosku to zgodnie z art. 32 ust. 1 u.g.n. „nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z

zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste". Następnie ust. 1b cytowanego powyżej przepisu upoważnia Radę Gminy do podjęcia uchwały, która to doprecyzowuje warunki sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, czego konsekwencją było podjęcie uchwały Rady Gminy Ustronie Morskiej w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (dalej jako „uchwała”).

Zgodnie z postanowieniami uchwały użytkownik wieczysty, który spełnia przesłanki wyrażone w § 2 ust. 1 uchwały może nabyć własność nieruchomości, którą to aktualnie użytkuje jako użytkownik wieczysty, za ceną która to w przypadku nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej wylicza się zgodnie z art. 69 u.g.n. z uwzględnieniem przepisu art 69a u.g.n. Ze względu także na treść § 5 uchwały niniejszy wniosek został skierowany do Wójta Gminy Ustronie Morskiej, jako Organu właściwego do wykonania uchwały oraz wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie art. 32 ust. 1 u.g.n., co także znajduje swoje utwierdzenie w poglądach literaty przykładowo komentarz do art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. E. Bończak-Kucharczyk.

Odnosząc się do kwestii ceny sprzedaży nieruchomości, to podstawą do jej wyliczenia stanowi art. 69 ust. 2 u.g.n., jako kwotę nie niższą 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.

Uwzględniając też treść art. 69a ust. 1 u.g.n. jako prezes zarządu oświadczam, iż Spółka nie korzystała z pomocy de minimis.

Uzasadniając dodatkowo złożony wniosek chciałbym wskazać, że wszystkie przesłanki formalne zostały spełnione, a także sprzedaż nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu jest uzasadniona względami ekonomicznymi oraz celowościowymi, tym bardziej że spółka dalej zamierza prowadzić w sposób niezmienny działalność gospodarczą i przyczyniać się do rozwoju i popularyzacji nadmorskiego regionu, który z roku na rok coraz prężniej się rozwija, przyciąga turystów z całego kraju oraz zagranicy oraz stanowi miejsce z którym spółka oraz jej pracownicy wiążą swoją przyszłość. Zwrócić należy uwagę, iż Pensjonat, który prowadzimy na przedmiotowej nieruchomości oraz restauracja funkcjonują na rynku lokalnym od wielu lat. Każdego roku z naszych usług korzysta liczne grono turystów, co także wymiennie wpływa na dochody osiągane przez Gminę. Dodatkowo fotografie znajdujące się we wnętrzu naszej restauracji obrazują historię Ustronia Morskiego pokazując jak wyglądała okolica w okresie powojennym. Osoby odwiedzające nasz obiekt dzięki temu mogą poznać historię gminy i jak się rozwinęła przez lata.

Mając powyższe na uwadze wnoszę, jak na wstępie.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_