

SPRAWA NR 2

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO

Działka oznaczona nr 296/1 o pow. 0,0863 ha położona w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie została oddana w użytkowanie wieczyste decyzją Wojewody Koszalińskiego z dnia 05.10.1993 r. na okres 99 lat tj. do dnia 29.12.2094 r. Na chwilę obecną użytkownik wieczysty wnosi opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w wysokości 7.680 zł

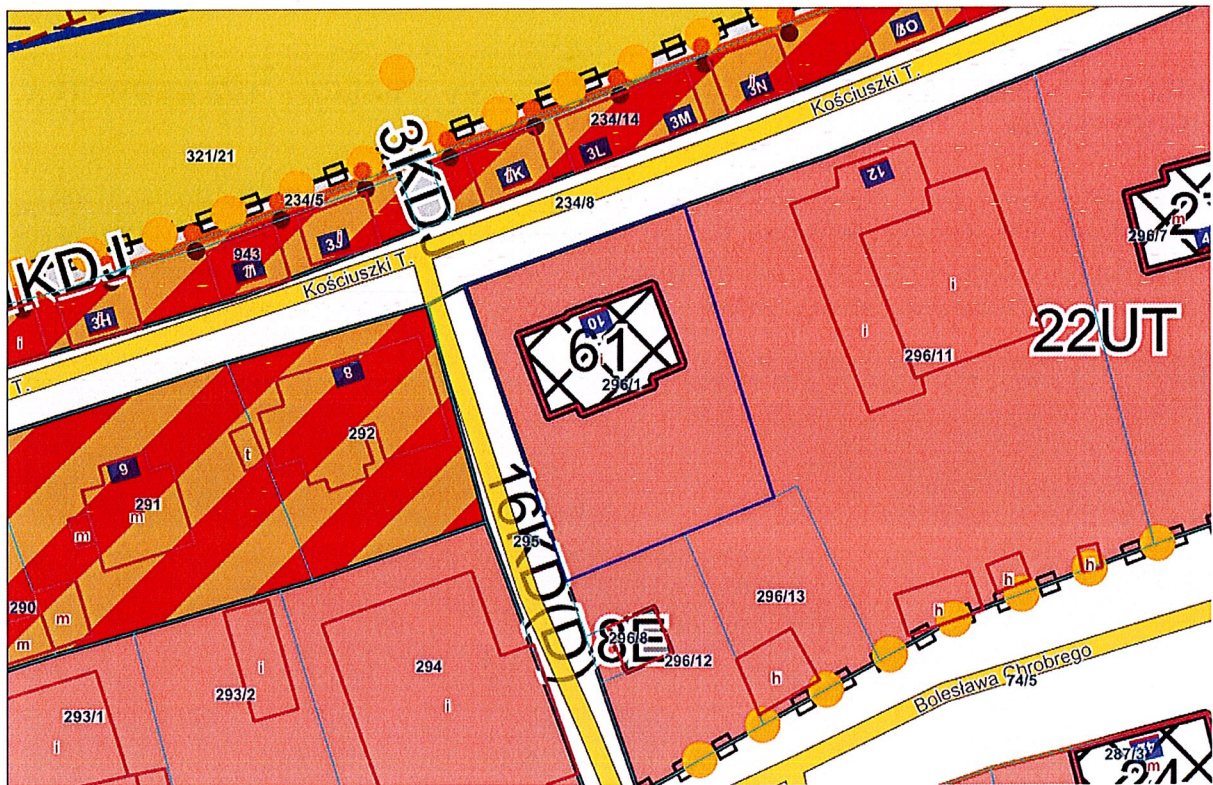


Użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości wystąpił do Wójta Gminy Ustronie Morskie z wnioskiem o sprzedaż na jego rzecz w/w nieruchomości gruntowej proponując cenę sprzedaży w wysokości 580 000 zł.

Wartość nieruchomości, określona w operacie szacunkowym sporządzonym do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, **wynosi 640 000 zł.**

Zaproponowana przez użytkownika wieczystego cena sprzedaży stanowi 90 % wartości nieruchomości

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 22UT – zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)



Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami:

- art. 32 ust.1 stanowi: „nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu”,
- art. 37 ust.2 pkt 5 stanowi: „nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.”
- Art. 69 ust. 2 stanowi „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.

Zgodnie z §2 uchwały nr LXX/541/2023 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych – sprzedaż nieruchomości gruntowej nastąpi na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie lub w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie lub w Planie Ogólnym Gminy Ustronie Morskie, na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa na podstawie którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

- 3) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Ustronie Morskie w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
- a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

Zgodnie z § 3 Uchwały Nr LXX/541/2023 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 23 listopada 2023 r. - cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ze stawką procentową 2%, wobec czego cena sprzedaży nieruchomości nie może być niższa niż 40% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Użytkownik wieczysty zaproponował cenę sprzedaży w wysokości 580.000,00 zł

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana (budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności – własność użytkownika wieczystego) i wykorzystywana jest pod działalność turystyczną. Nieruchomość ta nie jest przeznaczona pod realizację inwestycji celu publicznego. Użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Proszę o wydanie opinii w tej sprawie.


WOJT GMINY
Grzegorz Czacherowski