

Bielsk Podlaski, 29 maja 2024r.

Gp.6840.8.2023

**Rada Miasta
Bielsk Podlaski**

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania uchwały

Użytkownik wieczysty nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski położonej w Bielsku Podlaskim przy ul. Jana Pawła II, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0003 jako działka nr 5241/3 o powierzchni 0,1119 ha, posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr BI1P/00103578/6 zwrócił się z wnioskiem o nabycie jej prawa własności. Podstawę sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.), według treści którego, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 5 nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej.

Zgodnie z treścią § 11 Uchwały Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr XXVII/135/08 z dnia 12 sierpnia 2008r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 241, poz. 2475, poz. 2477) Burmistrz Miasta został upoważniony do zbywania nieruchomości miejskich o wartości nieprzekraczającej 100.000 zł. W przypadku nieruchomości o wartości przekraczającej tę kwotę wymagane jest uzyskanie zgody Rady Miasta. Wartość ww. nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności została określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej w październiku 2022r. na kwotę 132.063 zł. Z powyższego względu sprzedaż tej nieruchomości wymaga zgody Rady Miasta Bielsk Podlaski.

2. Aktualny stan obszaru regulowanego uchwałą

Stanowiąca przedmiot uchwały nieruchomość położona w Bielsku Podlaski przy ul. Jana Pawła II oznaczona w ewidencji gruntów w obrębie 0003 jako działka nr 5241/3 o powierzchni 0,1119 ha została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mleczarskiej „Bielmlek” w Bielsku Podlaskim w roku 1993 w wyniku realizacji roszczenia przysługującego spółdzielni posiadającej ten grunt w użytkowaniu. Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na 99 lat do dnia 26 października 2092r. W umowie ustanowienia prawa

użytkowania wieczystego nie został wskazany cel, na jaki nieruchomości została oddana, natomiast ustalono stawkę procentową w wysokości 3% i obowiązek uiszczania opłat rocznych. Od chwili zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste upłynął okres 31 lat. Tym samym został spełniony wymóg 10-letniego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego dopuszczającego możliwość sprzedaży.

Obecny użytkownik wieczysty będący przedsiębiorcą prawo użytkowania wieczystego gruntu wyodrębnionego w wyniku podziału nabył w roku 2019 w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Teren, na którym jest położona nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość jest niezabudowana. Teren jest utwardzony kostką brukową i jest wykorzystywany jako dojazd do hali przemysłowej zlokalizowanej na nieruchomości przyległej stanowiącej własność wnioskodawcy. Obie nieruchomości znajdują się w obrębie tego samego ogrodzenia. Nieruchomość ma związek funkcjonalny z nieruchomością przyległą i służy poprawie warunków jej zagospodarowania. Stawka procentowa opłaty rocznej jest zgodna z aktualnym sposobem wykorzystywania gruntu. Użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

W uchwale Rady Miasta Bielsk Podlaski nr LXXIV/572/24 z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Podla. z 2024r. poz. 1292) zostały określone zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości jej użytkownikom wieczystym. W uchwale zostały wskazane przypadki wyłączeń ze sprzedaży. Nieruchomość stanowiąca przedmiot uchwały nie zawiera negatywnych przesłanek wynikających z treści powołanej uchwały wskazujących na wyłączenie tej nieruchomości ze sprzedaży.

3. Skutki społeczne

Użytkownik wieczysty będzie miał możliwość uzyskania silnego, nieograniczonego w czasie prawa do gruntu nieruchomości posiadanej w użytkowaniu wieczystym, co wzmocni poczucie stabilizacji jego sytuacji prawnej, bowiem wyeliminuje czasowy charakter prawa i obawy o podwyżki opłat rocznych.

4. Skutki finansowe

Uchwała będzie miała wpływ na budżet miasta. Sprzedaż nieruchomości przyniesie dochód ze sprzedaży nieruchomości i jednocześnie spowoduje zmniejszenie dochodu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wynoszących aktualnie 3.961,59 zł. Do ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości jako wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej będzie miał zastosowanie art. 69 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cena sprzedaży zostanie ustalona przez strony w warunkach swobody negocjacyjnej w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży, a zatem będzie zawierać się w przedziale między 60% a 100% wartości nieruchomości. Jednocześnie wystąpią wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży. Będzie się to wiązać ze sporządzeniem aktualnej wyceny

nieruchomości i publikacją ogłoszenia o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży. W budżecie miasta na rok 2024 zostały zaplanowane dochody ze sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

5. Źródło finansowania

Środki finansowe niezbędne w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży będą pokrywane w ramach przewidzianych w budżecie miasta środków na wycenę nieruchomości, ogłoszenia prasowe (Dział 700 Rozdział 70005 § 4300).

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste położonej w Bielsku Podlaskim przy ul. Jana Pawła II.

BURMISTRZ MIASTA

Piotr Wawulski