

UCHWAŁA Nr/...../20
Rady Miasta Milanówka
z dnia 2020 roku

w sprawie: wyrażenia zgody na: zbycie nieruchomości stanowiącej działkę nr 5 obr. 06-20 położoną w Milanówku przy ul. Wysokiej 16, odstąpienie od zbycia nieruchomości w drodze przetargu oraz udzielenia bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 13 ust.1, art. 28 ust. 1., art.37 ust. 3 pkt.2 i 3a pkt. 2, art. 68 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 65, z późn. zm.) – Rada Miasta Milanówka

u c h w a ł a, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zbycie nieruchomości stanowiącej działkę nr 5 obr. 06–20 o powierzchni 791 m² dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr WA1G/00008294/1.

§ 2.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia nieruchomości opisanej w §1 w drodze przetargu.

§ 3.

Cenę sprzedaży nieruchomości opisanej w §1 obniża się o 88% ceny ustalonej stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 5.

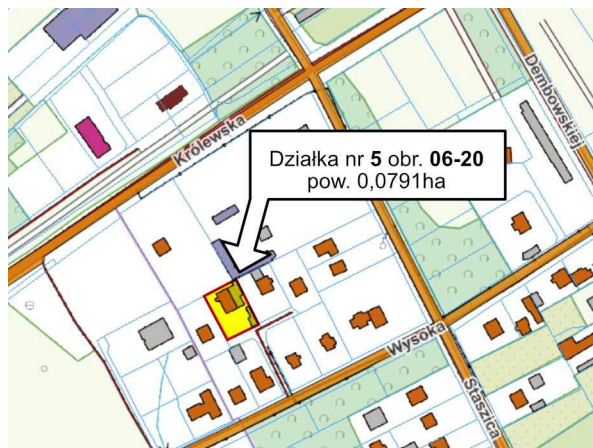
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka

Kamil Bialik

UZASADNIENIE

Działka nr 5 obręb 06-20 ujęta w KW WA1G/00008294/1 do 21 grudnia 2009 r. oddana była w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych. Na przedmiotowej działce w roku 1965 wzniesiony został budynek mieszkalny jednorodzinny, dodatkowo posadowione są na niej dwa budynki gospodarcze. Pierwotnie grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na okres 50 lat Przyzakładowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej przy Fabryce Tarcz Ściernych w Grodzisku Mazowieckim z obowiązkiem wzniesienia osiedla domów jednorodzinnych. Wskutek przekształceń własnościowych spółdzielni prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność posadowionego na niej budynku nabyte zostały przez osoby fizyczne za wynagrodzeniem (AN 9835/68 z dnia 16 grudnia 1968 r.). Osoby te od tego czasu nieprzerwanie zamieszkiwały na tej posesji. W wyniku postępowania spadkowego spadek po tych osobach przypada obecnie ich synom.



Cechą charakterystyczną prawa użytkowania wieczystego jest to, że istniejące budynki zlokalizowane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego – są zbywane na jego rzecz w dniu ustanawiania prawa użytkowania wieczystego.

Upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, powoduje wygaśnięcie prawa własności budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jako prawa związanego z użytkowaniem wieczystym. Skutek ten następuje przy tym z mocy prawa i nie wymaga podejmowania dodatkowych czynności prawnych przez strony wygasłej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W szczególności zaś podmioty te nie muszą zawierać umowy sprzedaży nieruchomości budynkowych posadowionych na gruncie oddanym uprzednio w użytkowanie wieczyste.

W związku z powyższym art. 33 ust. 2 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami przewiduje, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte przez niego budynki i urządzenia. Dodatkowo §243 Kodeksu Cywilnego przewiduje przedawnienie tego roszczenia po 3 latach od momentu faktycznego wydania nieruchomości po zakończeniu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 236 § 2 ustawy. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145) użytkownikowi wieczystemu w okresie 5 lat przed upływem terminu do którego użytkowanie wieczyste zostało ustanowione przysługuje roszczenie o przedłużenie użytkowania wieczystego, z czego użytkownicy wieczystości nie skorzystali.

Do nieruchomości nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2020 r., poz. 139), gdyż obejmują one wyłącznie nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

W przypadku działki nr 5 obr. 06-20 prawo użytkowania wieczystego wygasło wskutek upływu okresu umowy, tym samym Gmina Milanówek jest właścicielem całej posesji łącznie z budynkami. Oznacza to, że osoby korzystające z tej nieruchomości tj. zstępni dawnych użytkowników wieczystych, działają bezumownie. Gmina zobowiązana jest do uiszczenia wynagrodzenia za budynek mieszkalny wzniesiony w ramach umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego ponieważ faktyczne wydanie nieruchomości nie miało jeszcze miejsca.

W celu uregulowania powyższej sytuacji do spadkobierców dawnych użytkowników wieczystych nieruchomości ul. Wysoka 16, którzy obecnie tam zamieszkują, zostało skierowane pismo intencyjne zawierające propozycję uregulowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (w wysokości 4 500zł) oraz zajęcia stanowiska w sprawie ewentualnego jej nabycia. Wcześniej zlecono wycenę nieruchomości (bez budynków i naniesień) która wg stanu na lipiec 2019r wynosiła 150 000zł.

Jak zostało wskazane powyżej użytkownicy wieczystości nie wystąpili z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy jednak gdyby umowa użytkowania wieczystego została przedłużona własność nieruchomości zostałaby przeniesiona na nich z mocy prawa. Zgodnie z przywołaną ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. oraz postanowieniami uchwały Nr 16/II/18 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 listopada 2018 roku opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest obniżana o 60% - w przypadku jednorazowego wniesienia całej kwoty opłaty w roku, w którym przekształcenie nastąpiło. Sama wysokość opłaty ustalana jest jako 20-krotność rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, które w przypadku gruntów zajętych przez budynki mieszkalne wynosi 1%.

Intencją Urzędu Miasta Milanówka jest rozwiązanie sprawy w drodze zbycia nieruchomości z jednoczesnym zrzeczeniem się przez spadkobierców dawnych użytkowników wieczystych roszczenia o wynagrodzenie za budynki posadowione na działce nr 5 obr. 06-20.

Proponowane jest by cena nieruchomości po udzieleniu bonifikaty była na takim samym poziomie, jak w przypadku gdyby użytkowanie wieczyste dalej trwało (do tego wystarczyłby wniosek o przedłużenie umowy użytkowania wieczystego złożony przed upływem terminy umowy), a dotychczasowi użytkownicy wieczystości skorzystali z bonifikat wynikających z ustawy o przekształceniu i uchwały RMM.

Zaproponowana w §3 wysokość bonifikaty została określona w następujący sposób:

$$C_n = W_n \times 1 \frac{\%}{rok} \times 20 lat \times 60\% = W_n \times \frac{20}{100} \times 60\% = W_n \times \frac{1 \times 60\%}{5} = W_n \times 12\%$$

C_n – cena nieruchomości

W_n – wartość nieruchomości (wg wyceny z lipca 2019 wartość gruntu bez budynku wynosi 147 tys. zł)

Spadkobiercy dawnych użytkowników wieczystych wyrazili intencję nabycia nieruchomości. Tym samym sprawa zostałaby rozwiązana poprzez potraktowanie przypadku w sposób adekwatny do sytuacji osób, które skorzystały z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy. Jedynym zaniechaniem użytkowników było niewystąpienie o przedłużenie umowy użytkowania wieczystego lub złożenia wniosku o wykup nieruchomości.

Niepodjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miasta będzie wiązało się z koniecznością podjęcia kroków w celu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego, co w razie jego wygrania przez osobę trzecią wiązało będzie się z koniecznością doprowadzenia do wydania nieruchomości przez jej dotychczasowych mieszkańców. Konieczne będzie także wypłacenie im wynagrodzenia za budynki wzniesione na działce 5 obr. 06-20.

Rada Miasta Milanówka może skorygować zaproponowaną wielkość bonifikaty wg własnego uznania w drodze autopoprawki.