

Stanowisko nr .../2024

Rady Gminy Czosnów

z dnia 24 września 2024r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie budynku mieszkalnego stanowiącego mienie komunalne

Rada Gminy Czosnów po przeanalizowaniu pisma **Pana Wojciecha Nowakowskiego zam. przy ul. Ordon 37 w miejscowości Kazuń Nowy, 05-152 Kazuń Nowy** w przedmiocie wniosku o wyrażenie zgody na zbycie budynku mieszkalnego stanowiącego mienie komunalne jak również całości stanu faktycznego podejmuje następujące stanowisko w w/w sprawie.

Budynek mieszkalny o pow. użytkowej 131,60 m² wraz z działką ewidencyjną nr 135/1 o powierzchni 0,1053 ha w miejscowości Kazuń Nowy uregulowanej w KW WA1N/00043441/1 stanowi własność Gminy Czosnów.

W związku z umową cywilnoprawną łączącą właściciela z najemcą tej nieruchomości zwrócił się on o wyrażenie zgody na jej zbycie za „przysłowiową złotówkę”. W związku z faktem, że najemca już w przeszłości zwracał się do Wójta Gminy Czosnów z tożsamym wnioskiem Gmina zleciła przygotowanie operatu szacunkowego określającego wartość prawa własności tej nieruchomości. Z w/w dokumentu wynika, że wartość rynkowa prawa własności gruntu zabudowanego wynosi 169 000,00 zł., z kolei gruntu bez zabudowy 154 000,00 zł. Natomiast wartość rynkowa budynków to 15 000,00 zł. W związku z tym Rada Gminy Czosnów wskazuje, że zbycie chociażby samego budynku mieszkalnego zgodnie z wnioskiem najemcy nie jest możliwe. Zasady zbywania nieruchomości stanowiących mienie komunalne regulują zapisy nie tylko powszechnie obowiązującego prawa jak ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), ale również akty prawa miejscowego - uchwała nr XXXIX/301/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych, oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, które nie dopuszczają bezkosztowego trybu zbywania nieruchomości.

Ponadto należy zauważyć, że podjęta w poprzedniej kadencji Rady Uchwała Nr LXXII/571/2023 Rady Gminy Czosnów z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie budynku mieszkalnego stanowiącego mienie komunalne w §1 ust. 1 stanowi, że „wyraża się zgodę na zbycie budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 131,60 m² wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 135/1 o powierzchni 0,1053 ha w miejscowości Kazuń Nowy uregulowanej w KW WA1N/00043441/1, stanowiącej własność Gminy Czosnów”. Po podjęciu w/w uchwały Wójt Gminy Czosnów przystąpił do realizacji jej postanowień, niemniej jednak z uwagi na treść zapisów art. 13 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami notariusz odmówił sporządzenia aktu notarialnego we wskazanej treści. Przepis art. 13 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości. W związku z powyższym faktyczne wykonanie przedmiotowej uchwały okazało się niemożliwe, co również uzasadnia jej uchylenie. W związku z tym, że działka ewidencyjna nr 135/1

będąca własnością Gminy Czosnów, służy realizacji jej celów i zadań ustawowych wyrażenie zgody na wnioskowane zbycie nie jest uzasadnione.

W odniesieniu do kwestii przydziału lokalu komunalnego oraz wyremontowania budynku mieszalnego zajmowanego aktualnie przez najemcę zostanie on poinformowany odrębnie, stosowną korespondencją z Wydziału Rolnictwa, Geodezji i Ochrony Środowiska.