

**Projekt**

z dnia 20 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie udziałów w nieruchomościach lokalowych  
przez Gminę Łądek-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz § 5 pkt 2 i 4 uchwały nr XIV/83/11 Rady Miejskiej Łądku - Zdroju z dnia 29 września 2011 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek- Zdrój ( t.j. Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r., poz. 1953 ze zm.) Rada Miejska Łądku- Zdroju:

**§ 1.** Wyraża zgodę na nabycie udziałów w wysokości 1/4 w prawie własności niżej wymienionych nieruchomości:

- 1) samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zwycięstwa 12 w Łądku-Zdroju, z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i współwłasności gruntu tj. działki nr 100 (AM-3), obręb Stary Zdrój o powierzchni 0,1439 ha wynoszący 1/3, za cenę 28 952,19 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote 19/100),
- 2) samodzielnego lokalu niemieszkalnego – garażu, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Nadbrzeżnej 8 w Łądku-Zdroju, z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i współwłasności gruntu j. działki nr 49/4 (AM-2), obręb Stary Zdrój o powierzchni 0,0233 ha wynoszący 674/10 000, za cenę 6 775,93 zł (słownie: sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych 93/100),

co łącznie stanowi kwotę nabycia 35 728,12 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych 12/100).

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku- Zdroju.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Małgorzata Bednarek**

## Uzasadnienie

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku Gmina Łądek-Zdrój nabyła w całości na mocy ustawy, z dobrodziejstwem inwentarza spadek po zmarłej osobie fizycznej.

Na stan czynny spadku, zgodnie ze sporządzonym spisem inwentarza przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku, składa się między innymi: udział w samodzielny lokalu mieszkalnym nr 3 położonym przy ul. Zwycięstwa 12 w Łądku-Zdroju oraz udział w samodzielny lokalu niemieszkalnym (garaż) położonym w budynku przy ul. Nadbrzeżnej 8 w Łądku-Zdroju.

Dla potrzeb sporządzenia spisu inwentarza przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku, zostały sporządzone operaty szacunkowe przez rzeczoznawcę majątkowego. Lokal mieszkalny został wyceniony na kwotę 144 000,00 zł, natomiast garaż na kwotę 29 500,00 zł. Przy wycenie lokalu mieszkalnego, wzięto pod uwagę jego powierzchnię widniejącą w księdze wieczystej – 95 m<sup>2</sup> oraz skład lokalu - 4 izby. Wartość nieruchomości określono według stan na dzień 03.07.2015 r. tj. dzień śmierci spadkodawcy.

Gmina Łądek-Zdrój posiada w w/w nieruchomościach lokalowych udziały w prawach własności wynoszące po 3/4 (w lokalu mieszkalnym oraz w garażu). Pozostały udział tj. po 1/4 należy do osoby fizycznej, która to wystąpiła z propozycją odsprzedań należących do niej udziałów.

Mając na uwadze powyższe Gmina Łądek-Zdrój, zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę przedmiotowych nieruchomości w celu określenia ich wartości rynkowej, dla potrzeb nabycia. Lokal mieszkalny został wyceniony na kwotę 100 915,00 zł, natomiast garaż na kwotę 12 210,00 zł.

W trakcie czynności związanych z inwentaryzacją budynku oraz wyceną lokalu mieszkalnego, stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisem powierzchni lokalu w księdze wieczystej, a stanem faktycznym stwierdzonym w trakcie obmiaru. W księdze wieczystej jest wpisany lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Zwycięstwa 12, składający się z 4 izb o łącznej powierzchni 95 m<sup>2</sup>, bez pomieszczeń przynależnych. W trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego i sporządzonych przez niego pomiarów wynika, że łączna faktyczna powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 63,45 m<sup>2</sup>, a lokal ten składa się z: 4 pokoi, kuchni, holu, spiżarki oraz WC (łączna pow. mieszkalna 62,19 m<sup>2</sup>) i należą do niego pomieszczenia przynależne tj. 3 komórki na poddaszu z wejściem z mieszkania o łącznej pow. 1,26 m<sup>2</sup>. Z uwagi na to, że stan faktyczny przedmiotowego lokalu opisany powyżej znacznie odbiega od stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, wyceną objęto lokal faktycznie zajmowany.

W związku z tym, że cena nabycia podlega uzgodnieniu pomiędzy stronami przystąpiono do negocjacji cenowych. Cena nabycia, jaką zaproponowała gmina to: za lokal mieszkalny 25 228,75 zł, za garaż 3 052,50 zł, co łącznie stanowi kwotę **28 281,25 zł** (zgodnie z wyceną sporządzoną na zlecenie gminy). Proponowana cena nabycia została ustalona stosownie do posiadanych udziałów przez osobę prywatną i stanowi 1/4 wartości lokalu mieszkalnego jak i garażu. Cena ta nie została przyjęta przez drugą stronę, gdyż stoi ona na stanowisku, że kwota nabycia, powinna być ustalona na podstawie wyceny sporządzonej w ramach spisu inwentarza.

Właściciel przedmiotowych udziałów zaproponował gminie cenę nabycia w wysokości **35 728,12 zł**. Kwota ta stanowi sumę kwoty zaproponowanej przez gminę tj. 28 281,25 zł i kwoty stanowiącej połowę różnicy pomiędzy wartościami nieruchomości wskazanymi przez pierwszego i drugiego rzeczoznawcę tj. 7 446,87 zł. Zgodnie z powyższym cena udziału w lokalu mieszkalnym wynosi 28 952,19 zł, a w garażu 6 775,93 zł. Zaproponowana cena jest wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona w operatach szacunkowych sporządzonych na zlecenie gminy.

Zgodnie z § 5 pkt 2 i 4 uchwały nr XIV/83/11 Rady Miejskiej Łądka - Zdroju z dnia 29 września 2011 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek- Zdrój zgody, Rady wyrażonej odrębną uchwałą, wymagają czynności prawne z zakresu gospodarki nieruchomościami gminnymi polegające między innymi na: nabyciu nieruchomości, które będzie się wiązać ze zwiększeniem zadań Gminy lub poniesieniem wydatków z budżetu Gminy na remont lub odbudowę nabywanej nieruchomości oraz nabywaniu nieruchomości za cenę wyższą niż jej wartość.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości stworzy warunki do powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy oraz przyspieszy uregulowanie stanów prawnych tych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Łódka-Zdroju

**Roman Kaczmarczyk**