

ZARZĄDZENIE NR 38/2019
WÓJTA GMINY CZERWONAK

z dnia 20.03. 2019 r.

**w sprawie przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3,
4 usytuowanych w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach z równoczesną sprzedażą udziału
w nieruchomości wspólnej**

Na podstawie art. 13 ust.1, art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 4 i 6, art. 35 oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 i Dz. U. z 2019 r. poz. 270), art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496 i 1506), uchwały Nr 249/XXXV/2009 Rady Gminy Czerwonak z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 61, poz. 836), uchwały Nr 383/LIV/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czerwonak (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 160 poz. 3042 oraz z 2017 r. poz. 4124), oraz uchwały Nr 450/L/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak w latach 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 08.05.2018 r. poz. 3981) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży lokal mieszkalny:

- 1) nr 1 o pow. użytkowej 54,84 m² usytuowany w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach z równoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako dz. 205/4, obręb Owińska, arkusz mapy 5, o pow. 0,1420 ha, KW PO1P/00139191/2 oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu;
- 2) nr 2 o pow. użytkowej 20,67 m² usytuowany w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach z równoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako dz. 205/4, obręb Owińska, arkusz mapy 5, o pow. 0,1420 ha, KW PO1P/00139191/2 oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu;
- 3) nr 3 o pow. użytkowej 55,05 m² usytuowany w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach z równoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako dz. 205/4, obręb Owińska, arkusz mapy 5, o pow. 0,1420 ha, KW PO1P/00139191/2 oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu;
- 4) nr 4 o pow. użytkowej 87,06 m² usytuowany w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach z równoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako dz. 205/4, obręb Owińska, arkusz mapy 5, o pow. 0,1420 ha, KW PO1P/00139191/2 oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, którzy skorzystają z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

§ 2. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych nastąpi z bonifikatą w wysokości 90% od ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, zgodnie z uchwałą Nr 383/LIV/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czerwonak.

2. Najemcę lokalu zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości.

§ 3. 1. Lokale przeznaczone do sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w nieruchomości gruntowej oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, ich cenę oraz zasady udzielania bonifikaty obejmuje Wykaz, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

2. Wykaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

§ 4. Traci moc Zarządzenie Nr 51/2017 Wójta Gminy Czerwonak z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4 usytuowanych w budynku położonym w miejscowości Owińska przy placu Przemysława 4 z równoczesną sprzedażą udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej.

§ 5. Wykonanie Zarządzenia powierza się Pierwszemu Zastępcy Wójta Gminy Czerwonak.

§ 6. Zarządzenie obowiązuje z dniem podpisania.



Załącznik do zarządzenia Nr 38/2019
Wójta Gminy Czerwonak
z dnia 20.03.2019 r.

Wykaz lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy placu Przemysława 4 w Owińskach, przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym wraz z ulamkową częścią gruntu

Lp	Oznaczenie nieruchomości lokalu i gruntu	Przeznaczenie w planie i sposób zagospodarowania	Instalacje wewnętrzne w budynku	Udział w nieruchomości wspólnej	Cena lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej	Cena lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej po udzieleniu 90% bonifikaty
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	plac Przemysława 4 lokal nr 1 pow. użytkowa: 54,84 m ² pow. pom. przynależnego: 17,40 m ² struktura lokalu: parter: 4P+Ku+przedpokój+Łaz+WC + piwnica+ garaż obrub Owińska, arkusz mapy 5 dz. 205/4, pow. 0,1420 ha KW PO1P/00139191/2 (dla gruntu)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN1” działka zabudowana	-wodociągowa; -kanalizacyjna; -energetyczna; - ogrzewanie centralne – piec na eko-groszek;	7224/31643	72 900,00 zł	7 290,00
2.	plac Przemysława 4 lokal nr 2 pow. użytkowa: 20,67 m ² pow. pom. przynależnego: 2,46 m ² struktura lokalu: parter: 1P+Ku+Łaz+WC + piwnica obrub Owińska, arkusz mapy 5 dz. 205/4, pow. 0,1420 ha KW PO1P/00139191/2 (dla gruntu)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN1” działka zabudowana	-wodociągowa; -kanalizacyjna; -energetyczna; - ogrzewanie centralne – piec na eko-groszek;	2313/31643	23 400,00 zł	2 340,00

3.	<p>plac Przemysława 4 lokal nr 3 pow. użytkowa: 55,05 m² pow. pom. przynależnego: 40,16 m² struktura lokalu: parter: 2P+Ku+przedpokój+Łaz+WC+piwnica+1 pom. w budynku gospodarczym obręb Owińska, arkusz mapy 5 dz. 205/4, pow. 0,1420 ha KW PO1P/00139191/2 (dla gruntu)</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN1” działka zabudowana</p>	<p>-wodociągowa; -kanalizacyjna; -energetyczna; - indywidualne ogrzewanie centralne – piec miałowo-węglowy w piwnicy;</p>	9521/31643	79 900,00 zł	7 990,00
4.	<p>plac Przemysława 4 lokal nr 4 pow. użytkowa: 87,06 m² pow. pom. przynależnego: 38,79 m² struktura lokalu: I piętro- poddasze: 4P+Ku+2 przedpokoje + Łaz z WC +2 skrytki+piwnica+1 pomieszczenie w budynku gospodarczym obręb Owińska, arkusz mapy 5 dz. 205/4, pow. 0,1420 ha KW PO1P/00139191/2 (dla gruntu)</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN1” działka zabudowana</p>	<p>-wodociągowa; -kanalizacyjna; - energetyczna; -indywidualne ogrzewanie centralne – piec w kuchni;</p>	12585/31643	107 100,00 zł	10 710,00

Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 i Dz. U. z 2019 r. poz. 270) upływa z dniem 5.05.2019

Informacje dodatkowe:

1. Teren na którym posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny położony jest w Owińskach przy placu Przemysława 4. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i tereny zielone. Teren jest zagospodarowany.
2. Budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej. Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły ceramicznej, pełnej. Strop nad piwnicą maszynowy. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną. Okna i drzwi drewniane. Budynek posiada dwa wejścia i jedną klatkę schodową. Od frontu wejście prowadzi do dwóch lokali (nr 1 i 2) położonych na parterze.
3. Stan techniczny budynku przeciętny. Budynek posiada instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie indywidualne dla poszczególnych lokali.

4. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali:

„Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.

5. Zgodnie z uchwałą Nr 383/LIV/2010 Rady Gminy z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czerwonak, udziela się bonifikaty od cen lokali mieszkalnych podanych w wykazie, w wysokości 90% ceny.

6. Nabywca ponosi dodatkowo koszty:

- przygotowania dokumentacji geodezyjnej;
- ogłoszenia prasowego;
- wyceny nieruchomości;
- notarialne i sądowe, których wysokość określi notariusz.



The image shows a handwritten signature in blue ink. Below the signature is a pink rectangular stamp. The stamp contains the text 'Województwo wielkopolskie' in a stylized font, with 'Województwo' on the top line and 'wielkopolskie' on the bottom line.

Uzasadnienie
ZARZĄDZENIA Nr 38 / 2019
WÓJTA GMINY CZERWONAK
z dnia 20.03..... 2019 r.

Gmina Czerwonak jest właścicielem lokali mieszkalnych: nr 1, 2, 3, i 4 usytuowanych w budynku położonym przy placu Przemysława 4 w Owińskach. Z wnioskami o wykup przedmiotowych lokali zwróciły się osoby fizyczne będące ich najemcami.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rada Gminy Czerwonak swoją uchwałą Nr 383/LIV/2010 Rady Gminy z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czerwonak wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% od ceny lokali mieszkalnych podanych w wykazie. Najemcy lokali spełniają przesłanki udzielenia bonifikaty określone w ww. uchwale tj. m. in. posiadają prawo najmu przez okres dłuższy niż pięć lat, nie zalegają z zapłatą należności z tytułu najmu lokali. Ponadto zgodnie z zapisem § 2 pkt 2 uchwały bonifikata w wysokości 90% przysługuje przy sprzedaży lokali mieszkalnych (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w budynkach jednorodzinnych), które to lokale znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem, na remont których w okresie ostatnich 36 miesięcy kalendarzowych licząc od daty złożenia wniosku o nabycie lokalu do ostatniego kwartału poprzedzającego datę zawarcia umowy notarialnej Gmina Czerwonak - jako właściciel lokali nie wyodrębnionych - poniosła nakłady na remonty części wspólnych nieruchomości w wysokości do 5 000,00 zł według udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na dany lokal.

W okresie ostatnich 36 miesięcy poprzedzających złożenie wniosków (wnioski z 28.01.2013 r.) do dnia podjęcia niniejszego Zarządzenia, na remonty części wspólnych wydatkowano łączną kwotę w wysokości 8 504,94 zł (informacja CzTBS Sp. z o. o. z dnia 16.07.2018 r. i 07.03.2019 r.). Biorąc pod uwagę udziały w nieruchomości wspólnej wydatki na remonty przedstawiają się następująco: lokal nr 1 - udział w wysokości 7224/31643 cz. na remonty wydatkowano kwotę w wysokości 1 941,65 zł, lokalu nr 2 - udział w wysokości 2313/31643 cz. - kwotę 621,69 zł, lokal nr 3 - udział w wysokości 9521/31643 cz. - kwotę: 2 559,03 zł, lokalu nr 4 - udział w wysokości 12585/31643 cz. - kwotę: 3 382,57 zł.

Na podstawie art. 34 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy lokali zawiadamiani są na piśmie o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu oraz oświadczenia, że wyrażają zgodę na nabycie lokalu za ustaloną cenę.

Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Czerwonak zobligowany jest do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz, o którym mowa w ust.1 wywiesza się na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czerwonak i na stronach internetowych Urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat poznański.

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w Owińskach przy placu Przemysława 4 jest zgodna z Uchwałą nr 450/L/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak w latach 2018-2022. Ponadto sprzedaż lokali pozwoli Gminie na wyjście z istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie niniejszego zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.


Marcin Wojtkowiak