

Uchwała Nr 74/V/2007
Rady Miasta Józefowa
z dnia 13 września 2007r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości położonej w Józefowie przy ul. Dobrej (dz. ew. nr 27/10 w obr. 27).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 68 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004r. poz. 2603 z późn. zm) **uchwała się, co następuje:**

§ 1

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości **60%** od ceny nieruchomości położonej w Józefowie przy ul. Dobrej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 27/10 w obr. 27, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą KW Nr 53401, stanowiącej własność miasta Józefowa, zbywanej na rzecz Adama Osińskiego w trybie art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dz. ew. 89/2 w obr. 27), przeznaczonej na cele mieszkalne.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Cezary Łukaszewski

Uzasadnienie
do projektu uchwały
Rady Miasta Józefowa
z dnia 13 września 2007r

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości położonej w Józefowie przy ul. Dobrej (dz. ew. nr 27/10 w obr. 27).

Na mocy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. Burmistrz Miasta może udzielić za zgodą Rady Miasta bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość zbywana jest w trybie bezprzetargowym, między innymi na cele mieszkaniowe.

Udzielenie bonifikaty ma charakter indywidualny tj. w każdym przypadku zbycia nieruchomości na rzecz konkretnego nabywcy. W uchwale obok samego faktu udzielenia bonifikaty powinien być podany również jej zakres.

W dniu 23 lipca 2004r. Rada Miasta Józefowa podjęła szereg uchwał, na mocy których działki ewidencyjne nr nr 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 92/5, 92/6 w obrębie 27 stanowiące własność Miasta, położone wzdłuż ulicy Dobrej zostały przeznaczone do zbycia w trybie przepisów art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami tj. w celu poprawienia warunków zagospodarowania ośmiu nieruchomości przyległych. W marcu 2005r. zostały wykonane wyceny wszystkich ww. nieruchomości a ceny ustalone zgodnie z przepisami art. 67 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały podane do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Józefowa. Na przełomie 2005 i 2006r. podpisano notarialnie umowy kupna – sprzedaży ww. nieruchomości, z czterema osobami które zaakceptowały warunki ich nabycia.

Uchwałą nr 223/IV/2004 Rada Miasta Józefowa przeznaczyła do zbycia w trybie bezprzetargowym, część nieruchomości uregulowanej prawnie w księdze wieczystej KW Nr 53401 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, oznaczonej ewidencyjnie numerem 27/10 w obr. 25, o powierzchni 126m². Zbycie nieruchomości ma na celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości, której właścicielem jest Adam Osiński (dz. ew. 89/2 w obr. 27).

Cena netto zbycia przedmiotowej nieruchomości wynosiła 4 838zł i została ustalona oraz podana do wiadomości publicznej podobnie jak ceny pozostałych ww. działek. Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji rynkowych z tego okresu należy stwierdzić, że zapropo-

nowana cena nabycia stanowiła ok. 9,1% hipotetycznej wartości nieruchomości, do której miała być przyłączona ($120\text{zł}/\text{m}^2 \times 444\text{m}^2 = 53\,280\text{zł}$.)

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jednak nie doszło, gdyż P. Osiński nie zgłosili się do Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami tut. Urzędu celem załatwienia formalności związanych z nabyciem działki Miasta.

W maju 2007r. dokonano ponownej wyceny nieruchomości. Cena netto ustalona na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi **24 390zł** i została podana do wiadomości publicznej w wykazie nr 31/07 będącym załącznikiem do Zarządzenia Burmistrza Miasta Józefowa nr 78/2007. Cena ta stanowi ok. 30,5% wartości nieruchomości, do której miała być przyłączona ($180\text{zł}/\text{m}^2 \times 444\text{m}^2 = 79\,920\text{zł}$.)

W dniu 14 sierpnia 2007r. P. Osiński złożyli wniosek o udzielenie im bonifikaty w wysokości **80,17%** od ceny sprzedaży, motywując to tym, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości powinna nastąpić za cenę jaka była ustalona przy zbywaniu przez Miasto sąsiednich nieruchomości w na przełomie lat 2005 - 2006.

Pełniejszy obraz opisanej wyżej sytuacji przedstawia poniższa tabela, w której przedstawiono obliczenia pozwalające uzasadnić proponowaną wysokość bonifikaty.

Lata ujęte do porównań	Wartość rynkowa dz. ew. 27/10 o powierzchni 129m ²	Wartość rynkowa (liczona wg cen na dzień wyceny) dz. ew. 89/2 o powierzchni 444m ² – do której przyłączamy dz. ew. 27/10	Procentowy udział jednostkowej ceny sprzedaży dz. ew. 27/10 w cenie dz. ew. 89/2	Cena działki dz. ew. 27/10 liczona zgodnie z wskaźnikiem procentowym wynoszącym 9,1% od aktualnej ceny działki 89/2	Proponowana wysokość bonifikaty obliczona dla ceny dz. ew. 27/5 wynoszącej 24 390zł	Proponowana przez Wnioskodawców wysokość bonifikaty
2007r.	24 390zł	79 920zł	30,5%	7 273zł	70%	80,17%
2005/2006r	4 838zł	53 280zł	9,1%			
Poniżej przedstawiam obliczenia, które pozwolą na określenie proponowanej bonifikaty przy uwzględnieniu waloryzacji wartości rynkowej dz. ew. 27/10 wynoszącej 4 838zł o wskaźnik wynoszący 1,8 obliczony na podstawie analizy wzrostu cen transakcyjnych w latach 2005/2006 i 2007						
Zwaloryzowana jednostkowa wartość rynkowa dz. ew. 27/10				Proponowana wysokość bonifikaty obliczona dla ceny dz. ew. 27/10 wynoszącej 24 390zł		
4 838zł x 1,8		8 708 zł		64%		

Za udzieleniem bonifikaty przemawia fakt, iż zbycie przedmiotowej działki może nastąpić wyłącznie na rzecz Pana Osińskiego oraz, że po jej nabyciu ogrodzenia wszystkich sąsiadu-

jących ze sobą nieruchomości będą usytuowane w jednej linii tj. linii rozgraniczającej ulicy Dobrej, co sprzyjać będzie zachowaniu ładu przestrzennego tej części miasta.

Organ nie wystąpił do zainteresowanych o przedłożenie informacji dotyczącej osiągniętych dochodów z ostatnich dwóch lat, pozostawiając te kwestę do uznania Rady Miasta.

Wnoszę zatem o podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.