

Uchwała Nr LVI/744/2018
Rady Miasta Kalisza
z dnia 27 lipca 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Kalisza prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz § 5 ust. 1 pkt 14, § 6 ust. 2 Uchwały nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2009r. Nr 185, poz. 3139) oraz art. 902¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018r. poz. 1025 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zawarcie umowy nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Kalisza prawa użytkowania wieczystego nieruchomości poł. w Kaliszu, przy ul. Wrocławskiej 164a, oznaczonej jako działka gruntu nr 133/39 o pow. 2.677 m², obręb 151 Szczypiorno wraz z prawem własności budynku znajdującego się na gruncie o pow. zabudowy 997 m², stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Andrzej Plichta

Uzasadnienie

do uchwały Nr LVI/744/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 27 lipca 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Kalisza prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Przedmiotem umowy nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Kalisza jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kaliszu, przy ul. Wrocławskiej 164a, oznaczonej jako działka gruntu nr 133/39 o pow. 2.677 m², obręb 151 Szczypiorno wraz z prawem własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, posadowionego na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa.

Budynek stanowiący odrębny przedmiot własności jest budynkiem o funkcji magazynowej o pow. zabudowy 997 m², wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Użytkownikiem wieczystym ww. działki gruntu oraz właścicielem odrębnej własności budynku znajdującego się na gruncie jest osoba fizyczna.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość nieruchomości według operatu szacunkowego z dnia 13.12.2017r. wraz z aneksem do operatu szacunkowego z 11.06.2018r., określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę: 956.450,00zł, w tym:

- wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu: 372.350,00zł,
- wartość budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: 584.100,00zł.

Użytkownik wieczysty wyraził wolę nieodpłatnego przekazania na rzecz Miasta Kalisza prawa użytkowania wieczystego ww. działki gruntu wraz z prawem własności budynku znajdującego się na gruncie.

Z pisma z dnia 22.10.2014r. Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu Delegatura w Kaliszu nr KDI.703.306.2014.sq z dnia 22.10.2014r. wynika, że w budynku zostały zgromadzone odpady w ilości około 3000 ton, głównie niebezpieczne pochodzenia chemicznego. Stan taki powoduje bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku, rozumiane jako wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia szkody w środowisku w przyszłości.

W związku z upływem czasu oraz niewłaściwym nagromadzeniem niebezpiecznych odpadów ciekłych w wysokich stosach, zbiorniki z odpadami mogą ulegać uszkodzeniu.

Z szacunkowych wyliczeń wynika, że koszt usunięcia odpadów stanowi kwotę, której Miasto Kalisz nie jest w stanie zabezpieczyć w budżecie. Z uwagi na fakt, iż w aktualnym stanie prawnym i własnościowym użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku jest osoba fizyczna – Miasto Kalisz nie ma możliwości ubiegania się o uzyskanie zewnętrznego wsparcia finansowego na ten cel.

W załączniku nr 1 do uchwały Zarządu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie nr B/25/10/2016 z dnia 08.06.2016r. opisany jest Program Priorytetowy pt. Ochrona powierzchni ziemi, część 1) Rekultywacja terenów zdegradowanych. Wg tego programu możliwe jest uzyskanie wsparcia finansowego na realizację przedsięwzięć usunięcia i unieszkodliwienia niewłaściwie składowanych lub magazynowanych odpadów w formie:

- dotacji, która jest udzielana wyłącznie jednostkom samorządu terytorialnego na terenach będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z wyłączeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- pożyczki, dla przedsięwzięć realizowanych w trybie wykonania zastępczego jeżeli otrzymujący wsparcie m.in. przedstawi dokumenty potwierdzające przejęcie

na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, na której było realizowane przedsięwzięcie.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku a następnie prawa własności omawianej nieruchomości, umożliwi spełnienie formalnych warunków aplikowania o wsparcie zewnętrzne. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie ocenia wnioski wg ustalonych kryteriów.

Miasto Kalisz prowadzi uzgodnienia z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, w celu ustalenia kwestii związanych z możliwościami pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego na usunięcie i unieszkodliwienie niewłaściwie składowanych lub magazynowanych odpadów.

Nabycie przez Miasto Kalisz od osoby fizycznej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki oraz prawa własności budynku, jest niezbędne celem podjęcia dalszych działań w zakresie nieodpłatnego pozyskania od Skarbu Państwa prawa własności omawianego gruntu. Z uwagi na powyższe, podjęto także rozmowy z Wojewodą Wielkopolskim w zakresie uzyskania zgody na zawarcie umowy darowizny prawa własności omawianego gruntu na rzecz Miasta Kalisza.

Pozyskanie przez Miasto Kalisz prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, umożliwi ubieganie się o uzyskanie zewnętrznego wsparcia finansowego na usunięcie i unieszkodliwienie niewłaściwie składowanych lub magazynowanych odpadów.

Zgodnie z § 6 ust. 2 Uchwały nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu – Prezydent Miasta Kalisza nie może bez zgody Rady Miejskiej Kalisza nabywać nieruchomości posiadających ciężary, ograniczenia oraz obciążonych wierzytelnościami hipotecznymi, jeżeli te ciężary i ograniczenia będą utrudniać prawidłowe zagospodarowanie nieruchomości, a wierzytelności hipoteczne będą przekraczały wartość nieruchomości w chwili jej nabycia. Nie dotyczy to nieruchomości nabywanych w drodze spadkobrania ustawowego.

W świetle opisanego wyżej stanu faktycznego nieruchomości oraz uwarunkowań prawnych koniecznym jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Kalisza na nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu oraz prawa własności budynku wraz z istniejącymi ciężarami i ograniczeniami utrudniającymi prawidłowe zagospodarowanie nieruchomości.

Przyjęcie uchwały umożliwi Prezydentowi Miasta Kalisza podjęcie dalszych działań w zakresie nieodpłatnego nabycia na rzecz Miasta Kalisza od osoby fizycznej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kaliszu, przy ul. Wrocławskiej 164a, oznaczonej jako działka gruntu nr 133/39 o pow. 2.677 m², obręb 151 Szczypiorno wraz z prawem własności budynku znajdującego się na gruncie.

Realizacja uchwały nastąpi po ostatecznym wyjaśnieniu z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, wszystkich kwestii związanych z możliwościami pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego na usunięcie i unieszkodliwienie niewłaściwie składowanych lub magazynowanych odpadów.

W świetle powyższego, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński*