

Uchwała nr 154/19
Zarządu Powiatu we Włocławku
z dnia 17 października 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do czynności poprzedzających zbycie nieruchomości stanowiących
własność Powiatu Włocławskiego.**

Na podstawie art. 32 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019r., poz. 511, poz. 1815 i poz. 1571) w związku z art. 25b art. 25b, art. 35 ust. 1 i ust. 2, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.¹), oraz § 7 ust. 2 pkt 1 Załącznika do Uchwały nr XXIII/257/04 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 27 października 2004r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz.Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2004r. Nr 122, poz. 2059), uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Zarząd Powiatu we Włocławku, po przeanalizowaniu przesłanek § 7 ust. 1 Załącznika do Uchwały nr XXIII/257/04 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 27 października 2004r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata oraz mając na uwadze zbliżający się termin zakończenia inwestycji pn. „Budowa Powiatowego Centrum Kształcenia Zawodowego na bazie organizacyjnej ZS w Chodczu wraz z infrastrukturą”, postanawia zbyć w drodze sprzedaży nieruchomości dotychczas będące w trwałym zarządzie Zespół Szkół im. Władysława Reymonta w Chodczu, tj.:

- 1) nieruchomość oznaczoną numerem działki 371 o pow. 0,0480 ha, położoną w obrębie Miasto Chodecz, jednostka ewidencyjna Chodecz – Miasto, stanowiącą własność Powiatu Włocławskiego, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta WL1W/00019856/6, zabudowaną budynkiem o funkcji: oświaty, nauki i kultury oraz sportowe i budynkiem o funkcji: pozostałe budynki niemieszkalne;
- 2) nieruchomość oznaczoną numerami działek: 148/5 o pow. 0,0473 ha, 149/5 o pow. 0,1138 ha i 149/7 o pow. 0,0026 ha, położoną w obrębie Miasto Chodecz, jednostka

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1509, z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, poz. 492, poz. 801, poz. 1309, poz. 1589 i poz. 1716.

ewidencyjna Chodecz – Miasto, stanowiącą własność Powiatu Włocławskiego, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta WL1W/00056620/4, zabudowaną budynkiem o funkcji: oświaty, nauki i kultury oraz sportowe;

- 3) nieruchomość oznaczoną numerem działki 505 o pow. 0,4967 ha, położoną w obrębie Miasto Chodecz, jednostka ewidencyjna Chodecz – Miasto, stanowiącą własność Miasta i Gminy Chodecz, w użytkowaniu wieczystym Powiatu Włocławskiego, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta WL1W/00052070/5 zabudowaną 8 budynkami, w tym 4 budynkami o funkcji: pozostałe budynki niemieszkalne, 1 budynkiem o funkcji: budynki transportu i łączności, 1 budynkiem o funkcji: budynki przemysłowe, 2 budynkami o funkcji: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

2. Postanawia się przystąpić do czynności poprzedzających zbycie w drodze sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Włocławskiemu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 17 października 2019 r.

Zarząd Powiatu w składzie:

1. Roman Gołębiewski
2. Jan Ambrożewicz
3. Agata Wojtkowska
4. Jacek Jabłoński
5. Grzegorz Śledziński

Uzasadnienie

Zgodnie z § 7 ust. 1 Załącznika do Uchwały nr XXIII/257/04 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 27 października 2004r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata, nieruchomości stanowiące własność powiatu, mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i nie mogą być one wykorzystane na cele publiczne realizowane przez powiat w ramach jego zadań własnych.

Zbycie nieruchomości w drodze innej niż sprzedaż wymaga każdorazowo indywidualnej zgody rady, która może określić warunki jej zbycia (§ 7 ust. 14 zasad).

Zgodnie z § 7 ust. 5 zasad (...) sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu.

Zgodnie z umową nr IR.273.1.19/48/2018 z dnia 12 grudnia 2018r., termin wykonania robót budowlanych związanych z realizacją zadania pn. „Budowa Powiatowego Centrum Kształcenia Zawodowego na bazie organizacyjnej ZS w Chodczu wraz z infrastrukturą”, został ustalony na dzień 31 maja 2020r. Wobec powyższego nieruchomości dotychczas zajmowane przez Zespół Szkół im. Wł. Reymonta w Chodczu staną się zbędne dla potrzeb szkoły z dniem zakończenia roku szkolnego 2019/2020.

Jednakże w celu zminimalizowania kosztów utrzymania nieruchomości, należy rozpocząć procedurę sprzedaży z odpowiednim wyprzedzeniem.

Wszystkie trzy nieruchomości wskazane w niniejszej uchwale zostały oddane Zespołowi Szkół im. Wł. Reymonta w Chodczu w trwały zarząd.

Dlatego też w pierwszej kolejności z uwagi na zaplanowane środki finansowe w budżecie Powiatu należy sporządzić 3 operaty szacunkowe w celu określenia wartości nieruchomości.

Następnie należało by rozpocząć procedurę wygaszenia trwałego zarządu Zespołowi Szkół. W myśl art. 46 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu. Ponadto jak stanowi art. 47 ust. 1 i 2, jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.

W odniesieniu do nieruchomości oznaczonej numerem działki 371, została zawarta w 2003 roku umowa najmu lokalu mieszkalnego, pomiędzy dyrektorem szkoły a nauczycielem – pracownikiem szkoły. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. Lokal ten nie stanowi samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737).

Zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta, wdzierżawiona lub użyczona.

W Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami autorstwa Pawła Czechowskiego wskazuje się: „Orzecznictwo w zakresie przysługiwania osobom trzecim (np. najemcom) korzystającym z nieruchomości stanowiącej przedmiot trwałego zarządu statusu strony w postępowaniu administracyjnym w postępowaniach dotyczących wygaszenia trwałego zarządu (a pośrednio i takiej odrębnej umowy, np. umowy najmu) nie jest jednolite”.

W Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami autorstwa Ewy Bończak – Kucharczyk wskazano: „Wydaje się zatem, że raczej należałoby podzielić pogląd, iż osoby, którym oddano w najem lub dzierżawę albo użyczono nieruchomość pozostającą w trwałym zarządzie (lub część takiej nieruchomości), powinny być uznane za stronę postępowania administracyjnego w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu nieruchomością. Można też zauważyć, że omawiany przepis uznaje wygaśnięcie trwałego zarządu „za równoznaczne” z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia. Wydaje się więc, że użycie takiego określenia oznacza, że skutek w postaci wypowiedzenia następuje automatycznie (z mocy ustawy) z chwilą wygaśnięcia trwałego zarządu i niezależnie od działań byłego zarządcy, w szczególności od tego, czy dostarczył on najemcy lub dzierżawcy stosowne wypowiedzenie. Z art. 46 ust. 3 u.g.n. wynika też, że wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zamiast więc oświadczenia woli o wypowiedzeniu, co jest standardem, gdy chodzi o regulację umowy dzierżawy w Kodeksie cywilnym, w art. 46 ust. 3 u.g.n. przewidziano, że skutek wypowiedzenia jest związany z decyzją wygaszającą trwały zarząd. Gdyby skutek wygaśnięcia wspomnianych umów następował dopiero po złożeniu wypowiedzenia, to wspomniany przepis musiałby to przewidywać (por. wyrok SN z 30.10.2014 r., II CSK 729/13, LEX nr 1604633).”.

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym do zadań zarządu powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu.

Podjęcie niniejszej uchwały skutkować będzie wydatkami z budżetu powiatu polegającymi między innymi na pokryciu kosztów związanych z wyceną nieruchomości i ogłoszeniem o sprzedaży. Środki niezbędne na pokrycie kosztów związanych z wyceną nieruchomości zostały zaplanowane w dziale 700, rozdz. 70005, § 4300. Natomiast środki pieniężne na pokrycie kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (ogłoszenia) zostaną zaplanowane w budżecie na 2020r. Zgodnie z § 7 ust. 12 zasad (...) koszty poniesione przez powiat na przygotowanie nieruchomości do zbycia pokrywa nabywca nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, przedkładam niniejszy projekt uchwały i wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanej wersji.