

UCHWAŁA Nr XV/146/2020
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia 25 lutego 2020r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż wartość rynkowa

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 512 z późn. zm.), art. 14 ust.1 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65) Sejmik Województwa Opolskiego uchwala, co następuje :

§ 1.

Wyraża się zgodę na zawarcie umowy sprzedaży na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego – Gminy Kluczbork - nieruchomości, położonej w Ligocie Górnej, ul. Gliwicka 45E, stanowiącej własność Województwa Opolskiego, opisaną w ewidencji gruntów i budynków jako działka gruntu nr 39/8 o pow. 0,1425 ha z obr. Ligota Górna k.m.3 (dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kluczborku księga wieczysta OP1U/00089378/7), zabudowana budynkiem usługowym o pow. zabudowy 114 m² wraz z przyłączami za cenę niższą niż wartość rynkowa, z przeznaczeniem na realizację działalności sportowo-rekreacyjnej oraz edukacyjnej w zakresie przyrody i ochrony środowiska.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Opolskiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona w Ligocie Górnej, ul. Gliwicka 45E, opisana w ewidencji gruntów i budynków jako działka gruntu nr 39/8 o pow. 0,1425 ha z obr. Ligota Górna k.m.3, zabudowana budynkiem usługowym o pow. zabudowy 114 m² (wg danych z kartoteki budynku) wraz z przyłączami stanowi własność Województwa Opolskiego.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta OP1U/00089378/7.

W 2018 r. ww. nieruchomość, z uwagi na likwidację Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Opolu (znajdowała się w trwałym zarządzie ww. jednostki) została przekazana do dyspozycji Zarządu Województwa Opolskiego, a następnie na podstawie umowy użyczenia Nr BSW.042.15.2018 z 3.07.2018 r. została przekazana we władanie Gminy Kluczbork.

Umowa przewiduje 3-letni okres użyczenia nieruchomości na rzecz Gminy, z możliwością jej rozwiązania w okresie 1 m-ca od daty wypowiedzenia.

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych po zakończeniu budowy ujawnił budynek wraz z ww. przyłączami (wodnym - 381 m długości i kanalizacyjnym - 295 m długości, biegnącymi od ul. Gliwickiej do budynku) jako jeden środek trwały.

Ponadto, zgodnie z wydaną decyzją Starosty Kluczborskiego nr 230 z dnia 31.01.2018 r., znak B-K.6740.230.2017.TR zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującą zmianę sposobu użytkowania budynku biurowo-magazynowego zaplecza technicznego dla zbiornika retencyjnego Kluczbork na budynek usługowy zaplecza sportu i rekreacji istnieje potrzeba wykonania w ww. obiekcie prac budowlanych w terminie obowiązywania ww. decyzji.

Przewidziane do wykonania roboty to : w poziomie parteru wykonanie przedsionka izolującego dla pomieszczenia sanitariatu, w poziomie piętra wykonanie korytarza wewnętrznego poprzez wydzielenie go z istniejącego korytarza, wydzielenie pomieszczeń wc i korytarza za pomocą ścianek G-K, montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych w wc na piętrze, pokrycie ścian glazurą, uzupełnienie ubytków po pracach jw. w poziomie posadzek.

Ww. prace nie zostały jeszcze wykonane.

Wartość rynkowa nieruchomości, wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi : 514 312,00 zł (gruntu i budynku bez przyłączy), wartość rynkowa przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego wynosi : 113 161,00 zł, wartość rynkowa nakładów na adaptację budynku obejmującą zmianę sposobu użytkowania budynku wynosi : 17 867,00 zł.

Gmina Kluczbork wystąpiła z wnioskiem GNP.6822.23.2019.JK z dnia 7.10.2019 r., uzupełnionym pismem GNP.6822.23.2019.JK w dniu 21.10.2019 r. o sprzedaż na jej rzecz nieruchomości położonej w Ligocie Górna, ul. Gliwicka 45E, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr 39/8 z obr. Ligota Górna k.m.3, z uwzględnieniem 50 % bonifikaty, wskazując, iż nieruchomość ma być wykorzystywana na działalność sportowo-rekreacyjną oraz edukacyjną w zakresie przyrody i ochrony środowiska.

Zarząd Województwa Opolskiego proponuje sprzedaż na rzecz Gminy Kluczbork ww. nieruchomości w trybie bezprzetargowym za cenę niższą niż wartość rynkowa z zastosowaniem 50% bonifikaty.

Przepis art. 14 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane innym jednostkom za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości. Zawarcie ww. umowy, zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy wymaga uprzedniej zgody sejmiku. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 2) zbycie nieruchomości pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego następuje w drodze bezprzetargowej.

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 5) Zarząd Województwa Opolskiego może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 (ustalonej się w wysokości nie niższej niż jej wartość), na podstawie uchwały sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, co ma miejsce w tym przypadku.

Zgodnie z § 12 lit c) uchwały nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania na okres dłuższy niż trzy lata w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz jednostki samorządu terytorialnego istnieje możliwość udzielenia bonifikaty w wysokości od 30% do 50% ceny nieruchomości (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2005 r., Nr 26, poz. 697 z póź.zm.).

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości (położonej w miejscowości poza siedzibą Zarządu Województwa Opolskiego) wraz z przyłączami i udziałem w prawie własności urządzeń monitoringu spowoduje po stronie właściciela uzyskanie dodatkowego dochodu oraz uniknięcie kosztów utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, w tym także kosztów dot. utrzymywania przyłączy (długie odcinki przewodów położone w ciągu ulicy dojazdowej) i monitoringu oraz kosztów organizowania przetargów, których wynik jest niepewny.

Skutkiem wykonania niniejszej uchwały będzie wpływ do budżetu Województwa kwoty w wysokości 313 736,50 zł oraz oszczędności z tytułu braku poniesienia wydatków na zmianę sposobu użytkowania budynku 17 867,00 zł.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości umożliwi także Gminie Kluczbork prowadzenie w ww. obiekcie zadań publicznych na terenie gminy (nieruchomość ma być wykorzystywana na działalność sportowo-rekreacyjną oraz edukacyjną w zakresie przyrody i ochrony środowiska) oraz poprawę uzbrojenia terenów wokół zbiornika retencyjnego w media, wpływając tym samym na ochronę środowiska (właściciele sąsiednich nieruchomości będą mogli zrezygnować z korzystania z szamb).

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.