

**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**



Cieszyn, dnia 9 października 2014 r.

GN.0003.1.5.2014

**Pan
Eugeniusz Raabe
Radny Rady Miejskiej
Miasta Cieszyna**

W odpowiedzi na interpelację znak BRM.0003.1373.2014 z dnia 25 września 2014 roku w sprawie sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców działek przy ul. Mickiewicza w Cieszynie uprzejmie informuję, że po ponownej analizie dokumentacji archiwalnej podjąłem decyzję o zleceniu wyceny gruntu i zabudowań znajdujących się na 6 działkach rekreacyjnych. Po zapoznaniu się z wartościami gruntu i zabudowań możliwe będzie podjęcie decyzji, czy i wobec kogo, Gmina Cieszyn będzie mogła zastosować tryb zbycia nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 Kodeksu cywilnego.

W dniu 6 października 2014 r. zostały wysłane do wszystkich 14 dzierżawców pisma informujące o stanie sprawy. Wnioskodawców przeproszono za zwłokę w udzieleniu odpowiedzi. W załączeniu przesyłam do wiadomości kopie pisma skierowanego do Dzierżawców.

Burmistrz Miasta

mgr inż. Mieczysław Szczurek

załącznik:

kserokopia pisma GN.6840.3.21.2013 z dnia 6.10.2014 r.

Rozdzielnik:

- 1 x adresat
- 1 x Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna – Pan Bolesław Zemła,
- 1 x OR-I,
- 1 x Wydż. GN – a/a

Strony wg rozdzielnika

dot. nabycia dzierzawionej działki rekreacyjnej

W nawiązaniu do wcześniejszej korespondencji, jak również rozmów przeprowadzonych przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami uprzejmie informuję, że przeprowadzona analiza i otrzymana opinia prawna wskazuje na rozwiązania, które niestety nie wydają się być dla Państwa korzystne. Tak jak informowano w poprzednim piśmie w przedmiotowej materii z dnia 29 stycznia 2014 r. generalną zasadą zbywania gruntów miejskich jest tryb przetargowy. Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Miejska może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze otwartego przetargu nieruchomości jeżeli spełnione są łącznie trzy przesłanki:

1. zbycie następuje na rzecz dzierżawcy nieruchomości,
2. umowa dzierżawy co do zasady została zawarta na czas oznaczony, nie krótszy niż 10 lat,
3. nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

Pierwsza przesłanka jest spełniona w przypadku wszystkich Dzierżawców działek rekreacyjnych przy ul. Mickiewicza. Z uwagi na bezwzględny zakaz stosowania wyjątków od przetargowego zbywania nieruchomości bez wyraźnej podstawy prawnej, w analizowanych przypadkach trudno byłoby spełnić drugą z przesłanek (umowy dzierżawy zostały zawarte na czas nieoznaczony). Niestety nie można mówić również o spełnieniu trzeciej z przesłanek. Jak wynika z prowadzonej korespondencji, jak również rozmów prowadzonych przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w br., nie dysponujecie Państwo pozwoleniami na budowę, gdyż wnoszone przez Państwa altany nie wymagały uzyskania pozwolenia na budowę.

Ze stanu prawnego wynika również, że brak jest podstawy prawnej do udzielenia bonifikaty w przypadku przeznaczenia nieruchomości przy ul. Mickiewicza do zbycia.

Starając się wyjść naprzeciw Państwa oczekiwaniom w wyniku ponownej, pogłębionej analizy nie tylko przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale również Kodeksu Cywilnego stwierdzono możliwość skorzystania z zapisów art. 231 § 2 kodeksu cywilnego. Zgodnie z w/w przepisem Gmina Cieszyn jako właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wniósł budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Do zastosowania ww. przepisu konieczne jest spełnienie następujących warunków:

1. działka została zabudowana przez aktualnego Dzierżawcę,
2. wartość zabudowań (altany) jest znacznie większa niż wartość samego gruntu.

Niestety nie wszyscy z Dzierżawców spełniają pierwszy z powyższych warunków. Analiza archiwalnych dokumentów wykazała, że będzie on mógł mieć zastosowanie jedynie do Dzierżawców działek nr 2/104, 2/108, 2/110, 2/111, 2/113 i 2/99. W związku z powyższym Gmina Cieszyn zleci uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu opracowanie operatów szacunkowych określających wartość sześciu ww. działek i znajdujących się na nich zabudowań.

Opinia rzeczoznawcy pozwoli stwierdzić czy Dzierżawcy Ci spełniają również drugi z powyższych warunków.

Z przykrością muszę poinformować, że co do pozostałych dzierżawionych działek możliwe jest przeznaczenie ich do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego. Zaznaczam, że w takiej sytuacji sporządzana przez rzeczoznawcę wycena obejmowałaby również wszelkie części składowe nieruchomości, tj. m. in. trwałe zabudowania.

Po otrzymaniu wyceny w/w działek, Dzierżawcy zostaną poinformowani o ewentualnej możliwości zbycia. Pozostałych Dzierżawców proszę o bezpośredni kontakt z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami (Ratusz, parter pok. 08 lub 03, tel. 33 4794 230 lub 33 4794 234) w celu poinformowania o Państwa stanowisku dot. nabycia dzierżawionego gruntu w drodze nieograniczonego przetargu.

Przepraszam za zwłokę w udzieleniu odpowiedzi.

Z poważaniem

II ZASTĘPCY BURMISTRZA MIASTA

mgr Adam Swakoń

Otrzymują:

1. Adresaci wg rozdzielnika
2. Wydz. GN a/a