

**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**



Cieszyn, 19 kwietnia 2016 roku

**Pan Krzysztof Kasztura
Przewodniczący
Rady Miejskiej Cieszyna**

GKK-IV.0003.1.2016

Odpowiadając na pytanie Pana Przewodniczącego dotyczące terenów Cieszyńskiej Drukarni Wydawniczej Sp. z o.o. informuję, że: Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza Sp. z o.o. jest obecnie „w upadłości likwidacyjnej”. Teren zakładu zajmuje 3 nieruchomości:

<p>I. Nieruchomość (główny budynek): Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Cieszynie nr: BB1C/00051383/8 Położenie nieruchomości: Cieszyn, ul. Pokoju 1 / Schodowa Obręb: 43 Działki ewidencyjne nr: 98/4 i 188 Powierzchnia: 2 484 m² i 84 m² = 2 568 m² Charakter nieruchomości: zabudowana budynkiem przemysłowym Powierzchnia użytkowa budynku: 5 752,06 m² Kubatura budynku: 21 877 m³ Własność: 1/1 Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: 1/1 Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza Sp. z o.o. „w likwidacji” Data końcowa użytkowania wieczystego: 5.12.2089 r. Obciążenia: służebność polegająca na znoszeniu istniejącego podziemnego ciepłociągu; ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości; ogłoszenie upadłości Cieszyńskiej Drukarni; zabezpieczenia hipoteczne na łączną kwotę 3 355 755,53 zł Wartość z wyceny z 2012 roku: 3 076 000,00 zł</p>	<p>II. Nieruchomość: Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Cieszynie nr: BB1C/00055663/3 Położenie nieruchomości: Cieszyn, ul. Schodowa Obręb: 43 Działki ewidencyjne nr: 100/1 Powierzchnia: 484 m² Charakter nieruchomości: zabudowana budynkiem przemysłowym Powierzchnia użytkowa budynku: 871,00 m² Kubatura budynku: 4 877 m³ Własność: 1/1 Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: 1/1 Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza Sp. z o.o. „w likwidacji” Data końcowa użytkowania wieczystego: 5.12.2089 r. Obciążenia: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w celu wyegzekwowania należności od dłużnika; ogłoszenie upadłości Cieszyńskiej Drukarni; zabezpieczenia hipoteczne na łączną kwotę 2 078 778,14 zł Wartość z wyceny z 2012 roku: 860 000,00 zł Działki z obu tych nieruchomości objęte są użytkowaniem Ba. Zakład jest właścicielem budynków posadowionych na działkach nr 98/4 oraz 100/1.</p>	<p>III. Nieruchomość: Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Cieszynie nr: BB1C/00055841/5 Położenie nieruchomości: Cieszyn, ul. Pokoju Obręb: 43 Działki ewidencyjne nr: 98/3 Powierzchnia: 430 m² Charakter nieruchomości: droga dojazdowa Własność: 1/1 Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: 1/1 Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza Sp. z o.o. „w likwidacji” Data końcowa użytkowania wieczystego: 5.12.2089 r. Obciążenia: bezpłatna służebność przechodu i przejazdu na rzecz nieruchomości Stowarzyszenia Dziedzictwo Św. Jana Sarkandra (gdyż działka ta stanowi jedyny dostęp do tej nieruchomości); służebność polegająca na znoszeniu istniejącego podziemnego ciepłociągu; ogłoszenie upadłości Cieszyńskiej Drukarni; zabezpieczenia hipoteczne na łączną kwotę 261 749,39 zł Szacunkowa wartość z 2012 roku: 21 730,00 zł Działka ta znajduje się poza ogrodzeniem zakładu, stanowi dojazd do zakładu od strony ul. Pokoju, objęta jest użytkowaniem B. W księdze przedmiotowej działki figuruje w dziale I-Sp nieaktualny zapis o zabudowaniu budynkami stanowiącymi odrębną nieruchomość. Zapis ten dotyczył już sprzedanych działek nr 20/1, 20/2, 20/3 obr. 44 i nie został wykreślony przy ich odłączeniu do innej księgi.</p>
---	---	--

Łączna wartość trzech nieruchomości drukarni to 3 957 730,00 zł (zgodnie z wyceną przyjętą w ogłoszeniu o przetargu z 2012 roku). Nieruchomości są obciążone hipotekami na łączną kwotę 5 696 283,06 zł. W przypadku licytacji komorniczej nieruchomość zostanie nabyta bez obciążeń. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna teren w/w działek należy do jednostki A 19S-MU. Dla jednostki tej obowiązuje:

1. Przeznaczenie podstawowe

- 1) intensywna zabudowa o funkcjach usługowych, mieszkaniowych, funkcjach mieszanych głównie o zasięgu ogólnomiejskim i ponadmiejskim,
- 2) tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych,
- 3) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 4) drogi,
- 5) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) rzemiosło i funkcja mieszana mieszkaniowo-rzemieślnicza,
- 2) parkingi,

3. Ograniczenia zagospodarowania

- 1) zakaz lokalizacji: moteli, schronisk, budynków: koszarowego, budynku zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztów śledczych, zakładów poprawczych, schronisk a także domów dziecka, domów rencistów, domów zakonnych, budynków z mieszkaniami socjalnymi
- 2) zakaz lokalizacji: budynków socjalnych oraz budynków przeznaczonych na potrzeby: szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym,
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym, obiektów magazynowo-składowych, baz transportowych i obiektów handlu hurtowego, stacji paliw,
- 4) zakaz lokalizacji zespołów garaży jednopiętrowych.

Obowiązujące przepisy nie przewidują obowiązku nabycia w/w nieruchomości przez Gminę Cieszyn. Wobec tego zastosowanie ma § 3 *Uchwały* Nr XXVII/263/08 *Rady Miejskiej Cieszyna* z dnia 30 października 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat. Z treści wniosku skierowanego do Pana Przewodniczącego nie wynika, jakie zdaniem wnioskodawcy miałyby być przeznaczenie nabytego terenu. Musiałoby ono jednak spełniać wymogi określone w w/w uchwale i jednocześnie uwzględniać ograniczenia zagospodarowania wynikające ze studium oraz z przepisów wykluczających prowadzenie przez gminy działalności gospodarczej.

Przedmiotowe nieruchomości są obciążone hipotekami na rzecz Gminy Cieszyn zabezpieczającymi należności podatkowe w kwotach: 309.701,00 zł, 723.722,20 zł, 275.311,00 zł i 227.144,00 zł. Łącznie daje to 1.535.878,20 zł. Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza na dzień 23 marca 2016 r. winna jest Gminie Cieszyn kwotę w wys. 2 213 170,80 zł z tytułu zaległego podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym istnieje kilka możliwości dalszego rozwoju sytuacji:

Wariant 1 – Gmina nabywa nieruchomości.

W przypadku nabycia nieruchomości od komornika nieruchomość zostanie zwolniona z ciążących na niej obciążeń hipotecznych. Gmina Cieszyn stanie się użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem wzniesionych na nim budynków. Skarb Państwa pozostanie właścicielem gruntu i będzie pobierał z tytułu użytkowania wieczystego opłaty roczne w wysokości 2 123,67 zł.

Gmina Cieszyn - jako nabywca przejmie także wszelkie prawa i obowiązki związane z utrzymaniem, zarządzaniem lub ewentualnym zabezpieczeniem nieruchomości. Art. 1025 KPC ustala kolejność zaspokajania z kwoty uzyskanej z egzekucji. Zgodnie z tym przepisem należności zabezpieczone hipoteką są dopiero na 5 miejscu (m.in. po kosztach egzekucji, należnościach za pracę za okres 3 miesięcy do wysokości najniższego wynagrodzenia). Należności, do których stosuje się przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, są na miejscu 7 o ile nie zostały zaspokojone w piątej kolejności. Gmina Cieszyn - jako wierzyciel hipoteczny będzie musiała czekać na zaspokojenie swoich wierzytelności zgodnie z kolejnością zaspokajania, a następnie zgodnie z kolejnością wpisu hipoteki (Gmina w żadnej z 3 ksiąg wieczystych nie jest na pierwszym miejscu), co pozwala sądzić, iż nie zostanie ona w pełni zaspokojona.

Zgodnie z art. 984 KPC jeżeli na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia. Wartość należności przypadających Gminie nie będzie wystarczająca na pokrycie należności za w/w teren. Oznaczałoby to konieczność pokrycia reszty należności z budżetu, gdzie nie przewidziano środków na ten cel.

Wariant 2 – osoba trzecia nabywa nieruchomości.

Zasadniczo wariant drugi różni się od pierwszego tym, iż Gmina nie wejdzie w prawa i obowiązki nowego wieczystego użytkownika i nie będzie zobowiązana do ponoszenia kosztów z tego tytułu. Nie zmieniają się natomiast szanse na zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką.

Wariant 3 – nikt nie nabywa nieruchomości.

Zgodnie z art. 985 KPC jeżeli po drugiej licytacji żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność, postępowanie egzekucyjne umarza się i nowa egzekucja z tej nieruchomości może być wszczęta dopiero po upływie 6 miesięcy od daty drugiej licytacji.

Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono przed upływem trzech lat od daty drugiej licytacji, komornik dokona nowego opisu i oszacowania tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek przed upływem dwóch tygodni od daty ponownego doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go uprzedzić przy doręczeniu wezwania.

Likwidator nie zakończy jednak likwidacji dopóki nie zbędzie majątku likwidowanego przedsiębiorstwa.

Egzekucję komorniczą z nieruchomości prowadził komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym

w Cieszynie Pan Jacek Jarek. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w jego kancelarii druga bezskuteczna licytacja miała miejsce 8 grudnia 2015 r., a następnie postępowanie zostało umorzone 26 lutego 2016 r. Wobec powyższego można stwierdzić, że nowa egzekucja może zostać wszczęta najwcześniej po 8 czerwca 2016 r.

Niemniej jednak już na dziś dzień stan techniczny obiektu wymagałby znacznych nakładów na remont i dostosowanie do nowej funkcji. Także na ten cel nie przewidziano środków w budżecie. Ewentualne sięgnięcie po środki zewnętrzne oznacza, że i tak część środków należy wnieść jako wkład, a dodatkowo ogranicza możliwe sposoby zagospodarowania obiektu. Ze względu na rozmiary obiektu, nawet po jego modernizacji konieczne byłoby ponoszenie znacznych kosztów jego utrzymania bez względu na stworzoną mu funkcję komunalną.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta
Ryszard Macura
Ryszard Macura

Otrzymują:

1. Adresat;
2. a/a

