

Uchwała Nr XXVI/397/2008
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 września 2008 roku

w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Miasta Kalisza.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./, art. 34 ust. 6 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm./ **uchwała się, co następuje:**

§ 1.

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu w trybie bezprzetargowym niżej wymienionych nieruchomości zabudowanych lokalami-pawilonami handlowymi na rzecz ich dzierżawców posiadających prawa do nakładów:

- a) nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Rajskowskiej 2a,
- b) nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Młynarskiej 39f,
- c) nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Młynarskiej 39e.

§ 2.

1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych, o których mowa w § 1 odbywa się odpłatnie za cenę ustaloną w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. Na poczet ceny zalicza się równowartość nakładów poniesionych przez dzierżawców na nieruchomościach.

§ 3.

Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1 może nastąpić w przypadku, gdy nabywcy mają uregulowane wszelkie zobowiązania finansowe na rzecz Miasta Kalisza związane z nabywaną nieruchomością zabudowaną.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXVI/397/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 września 2008r.

w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Miasta Kalisza.

Dzierżawcy nieruchomości zabudowanych pawilonami handlowymi położonymi w Kaliszu przy ul.: Rajskowskiej 2a, Młynarskiej 39f i Młynarskiej 39e wystąpili z wnioskami o ich nabycie w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje możliwość przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali na rzecz ich dzierżawców.

Pawilon przy ul. Rajskowskiej 2a położony jest na działce 215 o powierzchni 328m² i został pobudowany przez Przedsiębiorstwo „MM” Spółka z o. o. w Kaliszu na warunkach czasowych tj. do czasu realizacji parkingów.

Teren ten w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych w rejonie ul. Rajskowskiej w Kaliszu przeznaczony był dla urządzenia zespołu parkingowego służącego odwiedzającym cmentarz Tyniecki i drogi wyjazdowej z parkingu na ul. Łódzką. Powyższy plan, który utracił moc obowiązującą, stanowił wytyczną do zastrzeżenia czasowej lokalizacji tego pawilonu. Jednocześnie w roku 2003 uchwalony został plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego – Tyniec, w którym przewidziano teren pod poszerzenie cmentarza parafialnego przy ul. Łódzkiej z jednoczesnym zabezpieczeniem terenu pod urządzenie parkingów dla obsługi istniejącego i w przyszłości rozbudowanego cmentarza. Na wniosek Parafii Rzymsko Katolickiej pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Kaliszu, do której cmentarz należy, Uchwałą Rady Miejskiej Kalisza Nr XLV/693/2006 z dnia 18.05.2006r. przekazana została nieruchomość przy ul. Braci Niemojowskich obejmująca swym zakresem powierzchnie terenu pod rozbudowę cmentarza i budowę parkingów, zatem potrzeby parkingowe związane z cmentarzem zostały zabezpieczone zarówno poprzez parking przy ul. Braci Niemojowskich, jak i przy ul. Rajskowskiej. Wcześniej projektowane parkingi przy ul. Rajskowskiej w nieznacznej części przylegające do planowanej drogi wyjazdowej, która nie będzie realizowana straciły aktualność. Dlatego też dotychczasowa czasowość istnienia pawilonu w miejscu swojej lokalizacji nabrała innego charakteru i należy uznać, że skoro usunięte zostały przesłanki tej czasowości, to fakt jego istnienia i funkcjonowania nabrał charakteru stałego, chociażby z racji trwałości konstrukcji obiektu oraz jego trwałego związania z gruntem.

W tym stanie rzeczy istnieją przesłanki do uregulowania prawa do gruntu na rzecz dzierżawcy, a jednocześnie właściciela prawa do nakładów, których wartość w warunkach rynkowych może przewyższać wartość gruntu przez te nakłady zajętego.

Pawilon przy ul. Młynarskiej 39f, położony jest na działce 1/57 o pow. 81m², do którego prawa do nakładów posiadają Piotr Begert, Liliana Begert oraz Bartosz Ziemiński. Prawa te nabyli w 2008 roku od Patrycji Tarasiewicz.

Pawilon przy ul. Młynarskiej 39e położony jest na działce 1/56 o pow. 243m², do którego prawo do nakładów posiada Handlowa Spółdzielnia Inwalidów „Równość” z siedzibą w Poznaniu. Prawa te nabyła w 1976 roku od Międzywojewódzkiej Handlowo-Przemysłowej Spółdzielni Inwalidów w Ostrowie Wielkopolskim.

Pawilony przy ul. Młynarskiej wchodzą w skład kompleksu pawilonów, z których pozostałe wcześniej sprzedano na własność lub oddano w użytkowanie wieczyste. W związku z powyższym, zasadnym jest zbycie także wyżej opisanych pawilonów, co ustabilizuje sytuację prawną osób posiadających prawo do nakładów-pawilonów, obniży koszty utrzymania tych nieruchomości i przede wszystkim pozwoli na dalsze inwestowanie w te pawilony i rozwijanie prowadzonych w nich działalności gospodarczych.

Wszystkie grunty, na których zlokalizowano pawilony stanowią własność Miasta Kalisza i są przedmiotem dzierżawy. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Biorąc pod uwagę fakt, że dzierżawcy posiadają na ww. nieruchomościach prawa do nakładów, uzasadnionym jest zaliczenie na poczet ceny powyższych nieruchomości równowartości nakładów poniesionych przez dzierżawców.

Podjęcie powyższej uchwały pozwoli wyeliminować ewentualne roszczenia do Miasta Kalisza o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomościach, oraz zapewni dzierżawcom możliwość bezpiecznego inwestowania w swój majątek, a tym samym staną się oni na rynku bardziej konkurencyjni.

Trudna sytuacja w branży usługowo-handlowej, wysoki czynsz dzierżawny i konkurencja nie zachęca do dalszego inwestowania w przypadku braku prawa własności do nieruchomości, co przedkłada się na rozwój i zwiększenie lub, co najmniej utrzymanie zatrudnienia.

Biorąc powyższe pod uwagę wnoszę o podjęcie przedmiotowej uchwały.