

Projekt

z dnia 29 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 399/20
RADY MIEJSKIEJ KARPACZA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zabudowanej stanowiącej
przedmiot dzierżawy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r poz. 713 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, 6a, 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020r, poz. 65, 284, 471, 782) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowym wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy, po jej geodezyjnym wydzieleniu z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 166/7, Obręb Karpacz 0004, o powierzchni 121 m kw położonej w Karpaczu przy ul. Konstytucji 3 Maja 57B, dzierżawcom tejże części nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Karpacza

Tobiasz Frytz

UZASADNIENIE

Zgodnie z przyjętą w dniu 19 grudnia 2018 roku uchwałą Rady Gminy Karpacz nr III/20/18 w sprawie wykonywania obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej Rada Gminy jest zobowiązana do procedowania projektów uchwał stanowiących przejaw inicjatywy obywatelskiej mieszkańców gminy Karpacz. W wyniku podjętej przez społeczność lokalną inicjatywy, która uzyskała poparcie 284 mieszkańców gminy Karpacz oraz po uzyskaniu opinii Komisji Rewizyjnej projekt uchwały w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowym o łącznej powierzchni 121 m kw, po jej geodezyjnym wydzieleniu z działki gruntu nr 166/7, obręb Karpacz 0004, której pozostała część nie jest przedmiotem dzierżawy i jest przeznaczona na cele przebudowy ciągu pieszego – tzw. Deptaka został przedstawiony Radzie Gminy Karpacz.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. .U. z 2020 roku , poz. 713 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy , przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących min. zbycia nieruchomości, jeżeli nie zostały określone zasady jego zbywania. Jednocześnie przepis art. 34 ust. 6, 6a, 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 65 ze zm.) kreuje dla rady gminy jako organu stanowiącego kompetencję do przyznania prawa pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy ich najemcom lub dzierżawcom. W przypadku realizacji tak przyznanego prawa pierwszeństwa przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Przedmiotem zbycia w przypadku niniejszej uchwały byłaby nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym o łącznej powierzchni 121 m kw , powstała w wyniku uprzedniego podziału geodezyjnego działki nr 166/7, obręb Karpacz 0004. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta nieruchomość znajduje się w jednostce planu A-centrum Karpacza oznaczonych symbolem UT2 – teren usług turystycznych i komercyjnych.

Zgodnie z § 4 ust. 6 powołanej wyżej uchwały Rady Gminy Karpacz w sprawie wykonywania inicjatywy obywatelskiej mieszkańcy tej gminy wskazują na następujące aspekty przedmiotu niniejszej uchwały, które uzasadniają jej podjęcie:

1/ Potrzeba i cel wydania uchwały.

Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym). Zaspokajanie jej zbiorowych potrzeb należy do zadań własnych gminy. Do takich potrzeb zalicza się przede wszystkim gospodarkę nieruchomościami gminnymi , ale także potrzebę wspierania i upowszechniania idei samorządowej (art. 7 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 17 w/w ustawy).

Przejawem samorządności jest popieranie aktywności obywatelskiej i wychodzenie naprzeciw jej inicjatywom. Rolą organów gminy jest reprezentowanie interesów mieszkańców i podejmowanie inicjatyw poddawanych przez samych mieszkańców. W historii gminy Karpacz utrwalony został zwyczaj premiowania wieloletnich dzierżawców nieruchomości gminnych poprzez przyznawanie im prawa pierwszeństwa w ich nabywaniu. Uchwały tego rodzaju były podejmowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez dzierżawców i najemców na przestrzeni ostatnich lat dla przykładu w dniu 29 grudnia 2010 roku (uchwała nr IV/17/10), w dniu 27 marca 2013 roku (uchwała nr XXXI/289/13), w dniu 27 września 2013 roku (uchwała nr XXXVII/327/13), w dniu 24 września 2014 roku (uchwała nr XLIX/447/14), a także w wielu innych przypadkach.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. W przypadku niniejszej uchwały takie

oczekiwania wobec organów gminy mają nie tylko potencjalni beneficjenci niniejszej uchwały, ale także popierający ich w liczbie 284 mieszkańcy gminy Karpacz. Historia życia i pracy dzierżawców nieruchomości przy ul. Konstytucji 57b, Leokadii i Wojciecha Musiałowskich jest związana nierozzerwalnie z historią i losami samego miasta. Trzy kolejne pokolenia tej rodziny uczestniczyły w tworzeniu dobrobytu wspólnoty lokalnej, utrwalając w krajobrazie Karpacza miejsce licznie odwiedzane przez turystów i gości w centralnej części miejscowości. Ich starania o pozostawienie w rękach rodziny nieruchomości, którą mieli w swojej pieczy przez blisko 30 lat zasługują na uwzględnienie także ze względu na poparcie dużej części mieszkańców. Mieszkańcy wyrażają tym samym wolę pozostawienia w rękach znanej im od lat rodziny popularnego obiektu, wpisanego w wizerunek miasta. Mieszkańcy wyrażają potrzebę potwierdzenia przez władze Gminy Karpacz, że przestrzegają one wskazanej wyżej fundamentalnej dla porządku prawnego w Polsce konstytucyjnej zasady równości wobec prawa i potwierdzenia równego traktowania obywateli.

2/ Rzeczywisty stan w dziedzinie, której uchwała dotyczy.

Od roku 1992 do chwili obecnej nieruchomość zabudowana budynkiem handlowym przy ul. Konstytucji 57b Karpaczu jest dzierżawiona w części o powierzchni 121 m kw przez rodzinę Państwa Musiałowskich na podstawie kolejnych umów dzierżawy i aneksów.

Po upadku poprzedniego właściciela nieruchomości, Wojewódzkiej Spółdzielni Ogrodniczo – Pszczelarskiej, dzierżawcy (wówczas byli jej pracownicy) rozpoczęli starania o wykup nieruchomości. W wyniku tych starań i na podstawie zleconego przez w/w spółdzielnię operatu szacunkowego likwidator spółdzielni pobrał od Ryszarda Musiałowskiego pełną cenę zakupu nieruchomości za pokwitowaniem nie podpisując przy tym umowy w formie aktu notarialnego. Działania likwidatora były wspierane przez ówczesną burmistrz Karpacza, E. Sadlak.

Od czasu likwidacji spółdzielni do właściciela gruntu, którym stała się na mocy decyzji Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 6 grudnia 1990 roku gmina Karpacz, dzierżawcy kierowali przez blisko 30 lat dziesiątki pism i podań zmierzających do uzyskania akceptacji ostatecznego, zgodnego z prawem nabycia gruntu działki nr 166/7. Przedstawiano im w tym czasie szereg zmieniających się warunków jej uzyskania, jednak do dziś władze gminy nie podjęły żadnych, konkretnych czynności mających na celu ułatwienie dzierżawcom nabycia nieruchomości, za którą już zapłacili.

3/ Różnica pomiędzy stanem prawnym dotychczasowym i projektowanym.

Obecny stan prawny nie daje możliwości skutecznego prawnie sposobu nabycia przez wieloletnich dzierżawców zajmowanej przez nich części nieruchomości. W świetle przywołanych wyżej przepisów art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość taką stwarza podjęcie przez Radę Gminy Karpacz uchwały przyznającej dzierżawcom prawo pierwszeństwa w jej nabyciu. W takim stanie rzeczy, w każdej sytuacji dokonania podziału geodezyjnego działki nr 166/7, której część niedzierżawiona (zgodnie z informacjami burmistrza Gminy Karpacz) co do zasady jest przeznaczona na cele zwiększenia użyteczności ciągu pieszego (deptaka) i założenia dla wydzielonych części odrębnych ksiąg wieczystych oraz przekazania powstałych działek do sprzedaży – obecni dzierżawcy mogliby skorzystać z przyznanego im prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej nieruchomości przed innymi potencjalnymi nabywcami. Taka sytuacja stwarza realną możliwość dokonania zakupu, w zgodzie z wszystkimi rygorami prawnymi.

4/ Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne.

a/ W konsekwencji uwzględnienia inicjatywy obywatelskiej mieszkańców Karpacza osiągnięty zostanie cel w postaci wzmocnienia i utrwalenia w społeczności lokalnej poczucia sprawczości obywatelskiej – umocnienia w świadomości mieszkańców idei samorządności, która gwarantuje im realny wpływ na zarządzanie gminą i wpływanie na jej rozwój bez

wykluczania poszczególnych członków tej wspólnoty lub też nierównego ich traktowania. Akceptacja inicjatywy mieszkańców przez władze miasta będzie stanowiła namacalny dowód więzy, jaka powinna łączyć miejscowy elektorat z jej przedstawicielami (art. 23 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym) oraz poczucia praworządności w relacji mieszkańcy – władze samorządowe.

b/ Kolejnym efektem uwzględnienia inicjatywy będzie wzmocnienie wielopokoleniowej inicjatywy przedsiębiorczej mieszkańców gminy, którzy będą mogli po wielu latach zawieszenia i niepewności gospodarczej dokonać zdecydowanie większych inwestycji w obiekt, którego obecnie są dzierżawcami. Inwestycje tę muszą odbyć się w zgodzie z uwarunkowaniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, co z kolei urzeczywistni jego założenia.

c/ Skutki finansowe podjęcia uchwały nie wiążą się dla gminy Karpacz z żadnymi istotnymi obciążeniami, za wyjątkiem kosztów ewentualnego dokonania podziału geodezyjnego działki nr 166/7, co należy uznać za niewielki koszt w odniesieniu do prognozowanych korzyści, wskazanych w innych punktach : a, b i d.

d/ Skutki prawne podjęcia uchwały sprowadzają się jedynie do wskazania przez Radę Gminy Karpacz kręgu osób uprawnionych przed innymi zainteresowanymi do przyjęcia oferty sprzedaży nieruchomości. W okolicznościach tej konkretnej sprawy takie uprawnienia należy uznać za szczególnie uzasadnione i sprawiedliwe.

5/ Źródła finansowania , jeśli projekt uchwały pociąga za sobą obciążenie budżetu Gminy. Podjęcie uchwały przyznającej dzierżawcom pierwszeństwo w nabyciu dzierżawionej nieruchomości nie pociąga za sobą żadnych obciążeń budżetu Gminy Karpacz.

6/ Wyniki przeprowadzonych konsultacji.

Konsultacje przeprowadzone z mieszkańcami gminy Karpacz wskazują jednoznacznie na społeczną akceptację i wolę utrzymania pawilonu handlowego, który po kilkudziesięciu latach funkcjonowania na stałe zakotwiczył się w świadomości ich, ale także gości i turystów. Mieszkańcy wskazują także na zaufanie, jakim od lat obdarzyli prowadzących go dzierżawców, z którymi czują się społecznie i prywatnie związani . Mieszkańcy podkreślają także potrzebę upowszechniania przedsiębiorstw rodzinnych, które z pokolenia na pokolenie przejmują ich stery, unowocześniają, inwestują i troszczą się o miejsca, które są źródłem utrzymania ich rodzin.

Rozmowy z mieszkańcami odbyły się na wielu spotkaniach w roku 2020. Po konsultacjach w sprawie inicjatywy rekomendacji udzielili: znany w Karpaczu Klub Sportowy Grań (stowarzyszenie), uznani pracownicy oświatowi: Józef Ryglewski, Maria Ryglewska, prof. Sławomir Czetwertyński, dr A. Mroczek-Czetwertyńska, długoletni przewodnik sudecki Andrzej Kuczko.

7/ Informacja o przedstawionych wariantach i opiniach, w szczególności, jeżeli obowiązek tak wynika z przepisów.

W zakresie przedstawionej inicjatywy obywatelskiej nie zachodzi ani obowiązek wynikający z prawa, ani potrzeba przedstawienia opinii czy ekspertyz, w tym urzędowych. Brak jest także w zakresie przedmiotu uchwały dopuszczalnych prawnie innych wariantów rozstrzygnięcia.