

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2023 r.

w sprawie zamiany nieruchomości położonych w Sokołowie, w gminie Michałowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zamianę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 215/2 o pow. 0,6100 ha, obręb ewidencyjny Sokołów, gmina Michałowice, stanowiącej własność Gminy Michałowice na nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 216/17 o pow. 0,3000 ha, obręb ewidencyjny Sokołów, gmina Michałowice oraz na nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 216/14 o pow. 0,4000 ha, obręb ewidencyjny Sokołów, gmina Michałowice.

§ 2.

Nieruchomości, stanowiące przedmiot zamiany, oznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

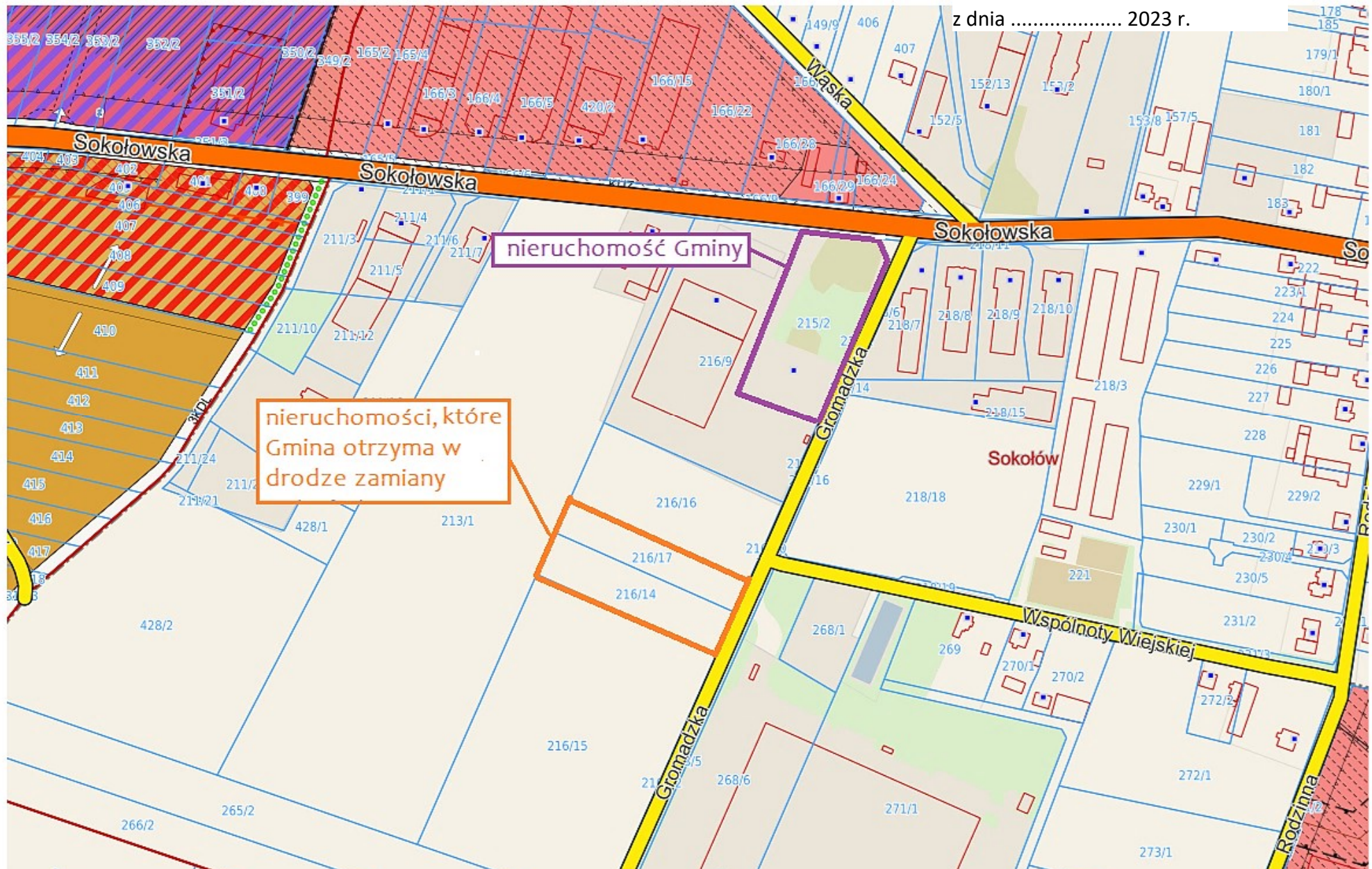
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia 2023 r.



Uzasadnienie

Stiga Sp. z o. o. sp. k. - właściciel działki ewid. nr 216/9, wystąpiła z propozycją zamiany prawa własności działki ewid. nr 215/2 na prawo własności działek ewid. nr 216/17 i nr 216/14.

Spółka jest dzierżawcą działki ewid. nr 215/2 od roku 2007. Działka ta wykorzystywana jest częściowo pod parking dla samochodów osobowych.

Przedmiotem zamiany są nieruchomości położone w obrębie ewidencyjnym Sokołów, w gminie Michałowice stanowiące:

1. działkę ewid. nr 215/2 o pow. 0,6100 ha, u zbiegu ulic Sokołowskiej i ul. Gromadzkiej. Działka ta stanowi własność Gminy Michałowice;
2. działkę ewid. nr 216/17 o pow. 0,3000 ha, położoną przy ul. Gromadzkiej, stanowiącą własność Spółki Stiga Sp. z o. o. sp. k.;
3. działkę ewid. nr 216/14 o pow. 0,4000 ha, położoną przy ul. Gromadzkiej, stanowiącą własność osoby prywatnej.

Zgodnie z wstępnym porozumieniem zawartym pomiędzy Gminą a Spółką, Spółka zamierza nabyć od osoby prywatnej własność działki ewid. 216/14. Uzyskanie zgody Rady Gminy na dokonanie zamiany jest niezbędne do zawarcia ostatecznej umowy notarialnej między Spółką a właścicielem działki nr 216/14. Spółka w lipcu 2022 r. podpisała z właścicielem tej działki przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa ta została zadatkowana.

Działki ewid. nr 216/17 i nr 216/14, które Gmina pozyskałaby od Spółki, zostałyby przeznaczone na zaprojektowanie i realizację PSZOKu. Obecnie istniejący PSZOK, usytuowany w Regułach przy ul. Granicznej 6 jest niedostosowany do potrzeb gminy. Na PSZOKu brakuje miejsca na kontenery na odpady, a część terenu jest nieutwardzona (co ma szczególne znaczenie w okresie jesienno-zimowym). Przeznaczona pod PSZOK mała przestrzeń przekłada się na trudności w manewrowaniu pojazdów (zarówno pojazdów mieszkańców, jak i firmy odbierającej odpady), a pracownicy PSZOKu nie mają dostępu do bieżącej wody.

Usytuowanie działek nr ew. 216/17 i 216/14 w Sokołowie, z dala od nieruchomości zamieszkałych, na terenie przeznaczonym co do zasady pod działalność przemysłową, usługową czy magazynową, a jednocześnie dobrze skomunikowanych od strony ul. Sokołowskiej i utwardzonej ulicy Gromadzkiej predestynuje je do budowy PSZOKu właśnie w tym miejscu. W pasie drogi ul. Gromadzkiej położona jest sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna, co sprawia, że do działek będzie można podciągnąć wszystkie media. Na działkach nie są umieszczone żadne dodatkowe elementy (np. linie energetyczne), czy budowle, co skutkowałoby koniecznością ograniczenia powierzchni możliwej do wykorzystania, czy ponoszenia dodatkowych kosztów związanych choćby z rozbiórką budynku. Aktualne rzędne działek wskazują na niewielkie nierówności powierzchni z generalnym spadkiem nachylenia w kierunku ul. Gromadzkiej, dzięki czemu na działkach nie powinna aktualnie stagnować woda. Możliwość zaprojektowania PSZOKu od podstaw, a w dalszej kolejności jego budowa przełoży się na pełne dostosowanie tej inwestycji do potrzeb gminy oraz oczekiwań mieszkańców. Powierzchnia działek umożliwi szeroki zakres działań pozwalających na budowę PSZOKu z prawdziwego zdarzenia, który będzie mógł stać się kolejną wizytówką gminy, w tym m.in:

- utwardzenie całego placu wraz z budową odwodnienia,
- ogrodzona i w pełni zorganizowana przestrzeń dla wszystkich kontenerów na odpady, wraz z zadaszeniem (np. w postaci wiaty). Dodatkowo, w przypadku odpadów niebezpiecznych, będzie możliwość przechowywania ich w zamkniętym pomieszczeniu, całkowicie odizolowanym od warunków atmosferycznych,

- instalacja wagi najazdowej,
- ciąg komunikacyjny pozwalający na poruszanie się pojazdami w ruchu okrężnym - z osobnym wjazdem i wyjazdem z terenu PSZOKu. Taka organizacja bardzo ułatwi oddawanie odpadów przez mieszkańców, poprzez możliwość podjechania samochodem bezpośrednio do właściwego kontenera,
- budowa budynku wyposażonego np. w pomieszczenia biurowe i socjalne dla pracowników PSZOKu i mieszkańców, salkę edukacyjną, a także pomieszczenie, gdzie mieszkańcy mogliby zostawiać wciąż sprawne, ale już niepotrzebne rzeczy (np. zabawki, meble, sprzęt elektroniczny itd.),
- miejsca parkingowe,
- możliwość wykonania nasadzeń, np. dookoła ogrodzonego terenu PSZOKu.
- według uznania, dodatkowe elementy podnoszące edukacyjną i pro-ekologiczną wartość PSZOKu (np. zielony dach budynku, pokazowy wodołapacz odprowadzający wodę z połaci dachowych wiaty itp.).

Realizację zamierzenia Gmina planuje oprzeć na finansowaniu zewnętrznym.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Podstawą ustalenia dopłaty jest różnica wartości zamienianych nieruchomości, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy sporządził operaty szacunkowe dla ww. nieruchomości.

Wartość działki nr 215/2 została ustalona w wysokości 4 300 500 zł netto. Wartość działki nr 216/17 została ustalona na kwotę 1 831 680 zł netto. Wartość działki nr 216/14 została ustalona na kwotę 2 442 240 zł netto.

Z uwagi na nierówne wartości zamienianych nieruchomości powinna zostać zastosowana dopłata na rzecz Gminy od Spółki, której wysokość równa jest różnicy wartości zamienianych nieruchomości i wynosi 26 580 zł netto. Szczegółowe warunki zamiany nieruchomości zostaną określone w protokole uzgodnień spisany pomiędzy stronami, który będzie stanowił podstawę do sporządzenia aktu notarialnego.

W związku z powyższym wnoszę niniejszy projekt niniejszej uchwały.