

(projekt)

**UCHWAŁA Nr ...../...../19**  
**RADY GMINY MICHAŁOWICE**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie: wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości oznaczonych jako dz. ew. nr 560, 561 i 633 w obrębie 0004 Komorów Wieś, położonych przy ul. Aleja Kasztanowa/ul. Sanatoryjna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 58 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 23 ust. 1 pkt 7 w związku z art. 25 ust. 1, 2 i art. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, ze zm.) – Rada Gminy Michałowice uchwala co następuje:

§ 1.

Wyraża zgodę na odpłatne nabycie na rzecz Gminy Michałowice nieruchomości gruntowych położonych w obrębie ewidencyjnym Komorów Wieś, stanowiących własność osoby fizycznej oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako:

- działka nr 560 o pow. 0,3983 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr WA1P/\*\*\* (nr działki w Księdze Wieczystej: 36/1)
- działka nr 561 o pow. 0,2296 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr WA1P/\*\*\* (nr działki w Księdze Wieczystej: 36/2)
- działka nr 633 o pow. 0,0893 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr WA1P/\*\*\* (nr działki w Księdze Wieczystej: 633)

§ 2.

Źródłem pokrycia kosztów nabycia nieruchomości określonych w §1 będą dochody własne budżetu Gminy Michałowice.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest wyrażenie zgody na odpłatne nabycie nieruchomości oznaczonych jako dz. ew. nr 560, 561 i 633 obr. 0004 Komorów Wieś, położonych przy ul. Aleja Kasztanowa/ ul. Sanatoryjna o łącznej pow. 0,7172 ha, które to nieruchomości stanowią własność osoby fizycznej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów przyjętym Uchwałą Nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym na realizację zabudowy usługowej. Dla terenów U plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, biur, obsługi finansowej, zdrowia, kultury, oświaty i rozrywki oraz usług specjalnych.

Teren jest położony pomiędzy pomnikami przyrody Aleją Marii Dąbrowskiej oraz Aleją Starych Lip i historycznym założeniem Komorowa – miasta ogrodu, a zespołem pałacowo-parkowym w Komorowie, wpisanym do ewidencji zabytków. W stosunku do części tego obszaru toczy się postępowanie przed Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie o wpis do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego.

Teren jest zwornikiem miejscowości z zespołem pałacowo-parkowym, z którego wyrosło miasto-ogród i stanowi całość założenia kompozycyjnego i urbanistycznego. Teren granicząc z zespołem pałacowo-parkowym stanowi cenne zaplecze do realizacji przez gminę usług z zakresu kultury, sportu, rekreacji, zdrowia.

Obecny stan prawny (zgodnie z księgami wieczystymi) wskazuje, że właściciel nieruchomości zawarł przedwstępną umowę sprzedaży działek ze spółką Lidl Polska.

Mieszkańcy Gminy Michałowice wyrazili wolę innego niż sieciowy obiekt handlowy zagospodarowania tego terenu (planowany do realizacji przez właściciela nieruchomości). Po raz pierwszy składając wniosek do Gminy Michałowice o przeznaczenie środków w budżecie gminy na zakup tego terenu na cele publiczne. Po raz drugi w 2018 r. kiedy do Rady Gminy Michałowice wpłynęło 940 petycji o podjęcie uchwały obligującej Wójta Gminy Michałowice do negocjacji z właścicielem działki w celu jej zakupu na cele publiczne: ośrodek kultury, publiczny żłobek, przedszkole, miejsce dziennego pobytu osób starszych, funkcje sportowe i

rekreacyjne i innych do ustalenia w konsultacjach społecznych. Po raz trzeci występując z obecną inicjatywą uchwałodawczą mieszkańców.

Komorów jest dużym osiedlem zamieszkanym przez ok. 4 tys. osób, które stanowią aktywną społeczność. Brakuje terenów pod cele publiczne. Podobnie brakuje takich terenów w przyległych Pęcicach Małych i Pęcicach. Dla społeczności Komorowa idea miast ogrodów i ład urbanistyczny są ważnymi wartościami. Wykorzystanie tych działek pod cele publiczne pozwoli na realizację potrzeb społecznych mieszkańców takich jak usługi zdrowotne, rehabilitacyjne, rekreacyjne, wypoczynkowe, opiekuńcze, przy zachowaniu standardów urbanistycznych miasta ogrodu.

Adekwatnie do art. 23 ust. 1 pkt 7 w związku z art. 25 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, ze zm.) gmina może nabywać nieruchomości do Gminnego Zasobu Nieruchomości. Zgodnie z zapisami art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym nabywania i obciążania nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż nabycie nieruchomości będzie wiązało się z poniesieniem określonego ciężaru finansowego, decyzja Rady Gminy Michałowice o nabyciu nieruchomości winna być rozumiana szerzej, tj. jako czynność przekraczająca zwykły zarząd majątkiem.

**Oczekiwana przez właściciela cena nabycia ww. działek określona jest na kwotę 5.500.000 złotych netto (słownie: pięć milionów pięćset tysięcy złotych).** Dla ww. działek sporządzony został operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego AK Expert Alojzy Kniaziewicz (upr. Nr 15), wg której aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 5.049.000 PLN (co przy powierzchni 0,7172 ha przekłada się na cenę 704 zł/mkw).

Źródłem pokrycia kosztów nabycia nieruchomości określonych w §1 będą dochody własne budżetu Gminy Michałowice, przede wszystkim związane ze zwiększeniem puli środków niewykorzystanych w roku 2018.

Ponadto w kontekście wydatku na zakup działek wymienionych w § 1 należy nadmienić, iż Gmina Michałowice jest właścicielem działek, znajdujących się w Komorowie Osiedle i Komorowie Wsi, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Dla niżej wymienionych działek zostały sporządzone operaty szacunkowe przez rzeczoznawcę majątkowego Marię Marczak (upr. 3585). Łączna powierzchnia niżej wymienionych działek wynosi 4.037 mkw, a

łącna wartość rynkowa z operatów szacunkowych wynosi 2.340.622 PLN. Środki ze sprzedaży tych działek w przetargach publicznych zasilą budżet gminy w kwocie co najmniej z operatu. Sprzedaż działek odbędzie się po zakupie działek wymienionych w §1. Jeżeli sprzedający wyrazi zgodę możliwe jest przekazanie działek po wartości z operatu na poczet ceny nabycia.

Nr działki	Obręb	Obręb	Lokalizacja	KW	mkw	Wartość z operatu w PLN
576/1	142104_2.0042	Komorów Wieś	Aleja Starych Lip	WA1P/	1138	639 818
499	142104_2.0002	Komorów Osiedle	Kraśińskiego	WA1P/	1023	588 542
775/12	142104_2.0002	Komorów Osiedle	Norwida/Nadarzyńska	WA1P/	658	390 122
775/7,775/8	142104_2.0002	Komorów Osiedle	Nadarzyńska	WA1P/	588	348 619
775/10,775/11	142104_2.0002	Komorów Osiedle	Nadarzyńska	WA1P/	630	373 521
<b>SUMA</b>					4037	2 340 622

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęte działania mieszkańców oraz ich oczekiwania, a także wartość historyczną i potencjał tych terenów dla realizacji zamierzeń Gminy związanych z oczekiwaniami mieszkańców podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.