

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości położonej we wsi Stanisławów Pierwszy gm.
Nieporęt, oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych 578/8 i 578/9 oraz odstąpienia od zbycia
w drodze przetargu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie na rzecz dotychczasowego dzierżawcy - nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nieporęt, położonej we wsi Stanisławów Pierwszy gmina Nieporęt, oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych 578/8 i 578/9, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą – Nr WA1L/00018775/5.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości opisanej w pkt 1 jako nieruchomości zabudowanej na podstawie zezwoleń na budowę przez dotychczasowego dzierżawcę, który użytkuje nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony na 11 lat, przedłużonej na kolejne 20 lat, to jest do dnia 10.08.2024 r.

§ 2. Położenie nieruchomości, o których mowa w § 1 pkt 1 określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały Rady Gminy Nieporęt
Nr
z dnia2022 r.

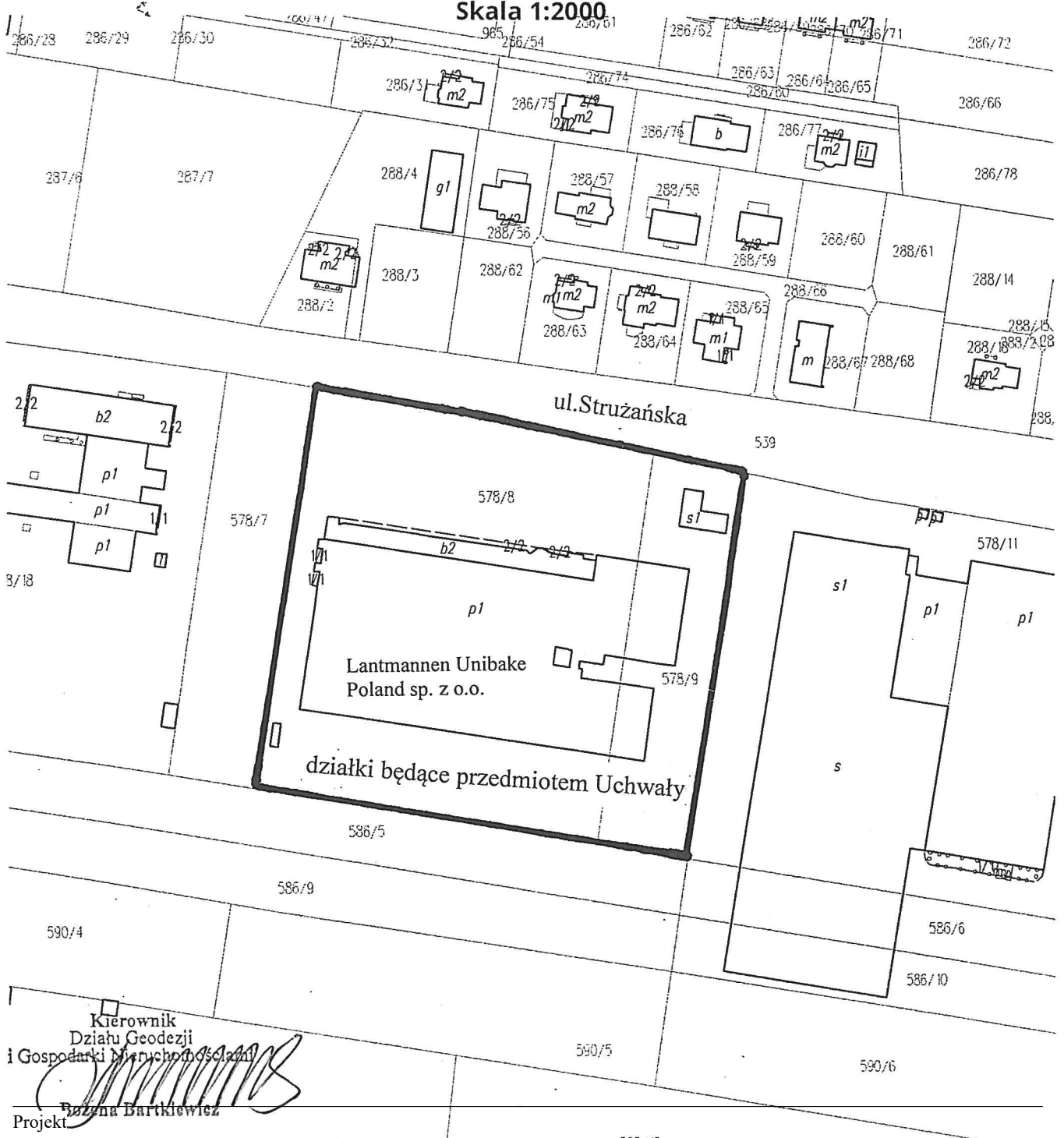
Województwo: mazowieckie

Powiat: legionowski

Jednostka ewidencyjna: Nieporęt

Obręb: STANISŁAWÓW PIERWSZY

Wyrys z mapy
Skala 1:2000



Kierownik
Działu Geodezji
i Gospodarki Miejscowościami
[Signature]
Bożena Bartkiewicz
Projekt

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości położonej we wsi Stanisławów Pierwszy gm. Nieporęt, oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych 578/8 i 578/9 oraz odstąpienia od zbycia w drodze przetargu

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; **do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ustawa) z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo **uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę** lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która **dzierżawi** lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na **co najmniej 10 lat**.

Gmina Nieporęt jest właścicielem nieruchomości położonej w Stanisławowie Pierwszym gm. Nieporęt, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 578/8 i nr 578/9, o łącznej powierzchni 2,0001 ha, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA1L/00018775/5. Na podstawie Umowy dzierżawy nr 75/93 zawartej w dniu 10 sierpnia 1993 r. w Warszawie, za zgodą Rady Gminy Nieporęt wyrażoną w uchwale nr 18/XLII/93 z dnia 3 czerwca 1993 r. Gmina oddała opisaną wyżej nieruchomość w dzierżawę Spółce Danish Fast Food Products Poland Sp. z o.o. na okres 11 lat z możliwością przedłużenia terminu dzierżawy na dalszy czas oznaczony na 20 lat, na cele prowadzonej przez Spółkę działalności w dziedzinie produkcji środków żywności. Przedmiotowa nieruchomość została wydzierżawiona jako nieruchomość niezabudowana, przy czym w umowie dzierżawy zastrzeżono zobowiązanie Dzierżawcy do zabudowy. Zgodnie bowiem z § 8 wyżej opisanej umowy dzierżawy w ramach prowadzenia działalności Spółka Danish Fast Food Products Poland Sp. z o.o. zobowiązała się w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na budowę do wybudowania na dzierżawionym terenie piekarni przemysłowej o kubaturze nie mniejszej niż 2500 m² składającej się z części produkcyjnej, magazynu i chłodni, zaplecza socjalno-biurowego oraz innych niezbędnych inwestycji związanych z budową zakładu produkcyjnego. Ponadto zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a) umowy dzierżawy Strony umowy ustaliły, że po upływie okresu 11 lat dzierżawca będzie miał prawo skorzystać z pierwszeństwa w otrzymaniu przedmiotu umowy określonego w art. 30 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 30 z 1991 r., poz.127).

Zgodnie z § 3 lit „b” wyżej opisanej umowy dzierżawy w dniu 20 stycznia 2005 r. zawarto Aneks nr 1 do umowy dzierżawy nr 75/93 pomiędzy Gminą Nieporęt a Cerealia Unibake Sp. z o.o. (poprzednia nazwa spółki „Danish Fast Food Products Poland Sp. z o.o.”) zgodnie z którym termin na jaki została zawarta umowa uległ przedłużeniu na dalszy czas oznaczony do 20 lat, to jest do dnia 10.08.2024 r.

Dzierżawca zgodnie z warunkami umowy dzierżawy oraz na podstawie niżej wymienionych zezwoleń na budowę udzielonych decyzjami:

1)Decyzją nr 7351/135/93 z dnia 06.12.1993 r. wydaną z upoważnienia Wójta Gminy Nieporęt dla Danish Fast Food Products Poland Sp. z o.o., zezwalającej na budowę fabryki pieczywa w Stanisławowie Pierwszym gm. Nieporęt na terenie działek nr 578/8 i nr 578/9.

2)Decyzją nr 180/2003 z dnia 10.07.2003 r. wydaną z upoważnienia Wójta Gminy Nieporęt dla Cerealia Unibake Spółki z o.o. z siedzibą w Stanisławowie Pierwszym, ul. Strużańska 10, o pozwoleniu na rozbudowę hali produkcyjnej piekarni i nadbudowę części administracyjno-socjalnej na terenie działek nr 578/8 i nr 578/9 w Stanisławowie Pierwszym gm. Nieporęt

3)Decyzją nr UA/7350/19/97 z dnia 18.03.1997 r wydaną z upoważnienia Wójta Gminy Nieporęt dla SKOGA Polska sp. z o.o. zezwalająca na rozbudowę hali produkcyjnej piekarni pieczywa białego poprzez budowę magazynu chłodniczego na terenie działki o nr 578/8 w Stanisławowie Pierwszym przy ul. Strużańskiej 10

4)Decyzją nr 111/2009 z dnia 21.04.2009 r. Starosty Legionowskiego o pozwoleniu na rozbudowę części magazynowej i nadbudowanej części biurowej zakładu piekarniczego

5)Decyzją nr 170/2009 z dnia 3.06.2009 r. Starosty Legionowskiego o pozwoleniu na budowę pawilonu socjalno-gospodarczego na potrzeby zakładu,

zabudował dzierżawioną nieruchomość tworząc wielkopowierzchniowy obiekt piekarni mechanicznej ponosząc nakłady na tę zabudowę we własnym zakresie. Dzierżawca prowadzi na przedmiocie dzierżawy działalność gospodarczą - produkcja wyrobów piekarniczych zatrudniając ok. 200 osób. Gmina przez okres trwania dzierżawy nie ponosiła na nieruchomość żadnych nakładów.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II uchwalonym uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 15/XXIII/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 153 poz. 3892) w/w działki stanowią teren działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej o symbolu w planie G.

Do Urzędu Gminy Nieporęt wpłynął wniosek dzierżawcy Lantmannen Unibake Poland Sp. z o.o. w sprawie zakupu gruntu, który podlega dzierżawie na podstawie umowy dzierżawy nr 75/93 zmienionej aneksem nr 1 i nr 2 (Aneks nr 2 zawarty dnia 2.01.2016 r. dotyczył ustalenia identyfikacji podatkowej Gminy Nieporęt).

W czasie trwania umowy dzierżawy Spółka będąca Dzierżawcą nieruchomości zmieniała nazwę – pierwotnie była to Spółka „Danish Fast Food Products Poland Sp. z o.o.”. Spółka ta zmieniła swą nazwę na „Skoga Polska sp. z o.o.” a następnie na Cerealia Unibake sp. z o.o. (KRS 0000089367). W 2006 r. spółka Cerealia Unibake Sp. z o.o. zmieniła swą nazwę na Lantmannen Unibake Poland sp. z o.o. Z dniem 07.02.2013 roku spółka Lantmannen Unibake Poland sp. z o.o. (KRS 0000089367) została przejęta przez spółkę działającą wówczas pod firmą Lantmannen Axa Poland sp. z o.o. (KRS 000008038). W dniu 14.06.2013 r. spółka Lantmannen Axa Poland sp. z o.o. zmieniła swą nazwę na Lantmannen Unibake Poland sp. z o.o. Siedziba Spółki w Stanisławowie Pierwszym gmina Nieporęt, pod adresem: Stanisławów Pierwszy, ul. Strużańska 10, 05-126 Nieporęt.

Zgodnie z art. 494 par. 1 Kodeksu spółek handlowych: „Spółka przejmująca albo spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki.” Na tej podstawie – jako ogólny następca prawny – spółka Lantmannen Unibake Poland sp. z o.o. (KRS 0000089367) stała się dzierżawcą na podstawie umowy dzierżawy z Gminą Nieporęt (i pozostaje tym dzierżawcą nadal). Powyższe potwierdzają wypisy z KRS przywołane powyżej.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Zgodnie z przedstawionym powyżej stanem faktycznym ustalono, że zostały spełnione przesłanki zawarte w art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami warunkujące odstąpienie od zbycia w drodze przetargu przedmiotowej nieruchomości tj:

- 1)dzierżawca użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat oraz
- 2)zabudował nieruchomość zespołem budynków na podstawie zezwoleń na budowę.

Sprzedaż wyżej wskazanych nieruchomości zapewni realizację dochodów Gminy zgodnie z założeniami i planem dochodów z mienia przyjętym w budżecie Gminy na 2022 rok.

Przygotowała: B.Bartkiewicz