

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD
ZBYWANIA, NABYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ
ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS
OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY,
W TYM ZAWIERANIA KOLEJNYCH UMÓW DZIERŻAWY LUB NAJMU
PO UMOWIE ZAWARTEJ NA CZAS OZNACZONY DO 3 LAT**

Na terenie Gminy Cieszyn obowiązuje uchwała Nr XII/128/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 r. która reguluje m.in. zasady zbywania, nabywania i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Uchwała składa się z załączników zawierających budynki, które pogrupowane zostały według następujących kategorii:

1. lista nieruchomości dopuszczonych do zbycia,
2. lista wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn.
3. listy budynków przeznaczonych na inwestycje związane z likwidacją niskiej emisji zanieczyszczeń, które zgodnie z wymogami instytucji finansujących należało wyodrębnić celem pozyskania finansowania zewnętrznego,
4. lista budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach dopuszczonych do zbycia po uregulowaniu stanu tych nieruchomości.

Zaproponowane zmiany wynikają z konieczności dokonania zmian w wyżej wymienionych załącznikach uchwały na skutek dezaktualizacji zawartych w nich danych bądź zasadności przeniesienia budynków do innych załączników.

Pierwsza zmiana wiąże się z włączeniem nieruchomości pod adresem Frysztacka 161 do listy budynków, w których dopuszcza się sprzedaż lokali. W budynku położonym przy ul. Frysztackiej 161 znajduje się kilkadziesiąt lokali stanowiących własność prywatną. Gmina Cieszyn, na mocy umowy darowizny stała się właścicielem lokalu użytkowanego jako przedszkole, z którego początkiem lat 2000 - ych wyodrębniono cztery lokale mieszkalne, funkcjonujące obecnie jako mieszkania użytkowane na podstawie umów najmu. Z uwagi na powyższe, zasadnym wydaje się dokonać sprzedaży wyodrębnionych mieszkań tak aby Gmina Cieszyn pozostała właścicielem samego przedszkola.

Druga zmiana polega na ujęciu budynku Głęboka 33, który został poddany termomodernizacji w ramach zadania „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna – etap II”, na liście budynków przeznaczonych do sprzedaży. W przedmiotowym budynku znajduje się lokal, który został przeznaczony do najmu w ramach tzw. trybu „lokal za remont”, a najemcy przedmiotowego lokalu są zainteresowani wykupem lokalu.

Kolejne zmiany dotyczą wykreślenia z uchwały budynków położonych pod adresami Ks. Trzanowskiego 1, Pl. Wolności 4 oraz Błogocka 42 i 42a ze względu na sprzedaż wszystkich lokali położonych w przedmiotowych budynkach.

Następna zmiana polega na umieszczeniu budynków pod adresami Nowe Miasto 21 i 21A, 23 i 23A, 25 i 25A w załączniku nr 3 do uchwały celem regulacji stanu prawnego nieruchomości. Aktualnie budynki te zostały wyłączone ze zbycia i znajdują się w załączniku nr 2a do uchwały. Budynek nr 25A położony jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 97 obr. 43, której powierzchnia rozciąga się na zaplecze budynków położonych obok oraz skarpe. Na przedmiotowej działce, znajduje się również

budynek gospodarczy, który służy oficynie Nowe Miasto 21A zaś oficyna ta położona jest na odrębnej nieruchomości wraz z budynkiem Nowe Miasto 21. Ponadto, nieruchomość zabudowana budynkiem Nowe Miasto 25A nie posiada prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej, gdyż dojście do budynku Nowe Miasto 25A odbywa się poprzez budynek nr 25, który znajduje się na odrębnej nieruchomości. Aby uregulować stan powyższych nieruchomości, niezbędne jest przeprowadzenie podziałów nieruchomości lub podziałów i scalenia. Decyzją nr A/317/2018 z dnia 27.04.2018 r. wydaną przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości woj. śląskiego, opisane nieruchomości zostały objęte układem urbanistycznym miasta Cieszyna wobec czego, dokonanie podziału wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowo, najwyższej formie ochrony konserwatorskiej podlega budynek Nowe Miasto 21 jako obiekt indywidualnie wpisany do rejestru zabytków. Ponadto, nieruchomość Nowe Miasto 23 w części stanowi własność prywatną, wobec czego, na przeprowadzenie podziału konieczne jest uzyskanie zgody tego właściciela.

Kolejna zmiana wiąże się z koniecznością ujęcia w uchwale budynku Wyższa Brama 21, który dotychczas nie znajdował się w żadnym z załączników. W budynku znajduje się jedno mieszkanie komunalne, trzy mieszkania własnościowe i dwa lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Cieszyn.

Zasadnym jest także umieszczenie nowopowstałego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Mickiewicza 10 na liście wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn.

Ostatnia ze zmian, której wprowadzenie proponuje tutaj Wydział, to dopuszczenie do zbycia lokali użytkowych na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego (Powiatu Cieszyńskiego) i Skarbu Państwa a znajdujących się obecnie w strefie wyłączonej z możliwości zbycia. Powyższa zmiana wynika z procedowanego aktualnie przeniesienia prawa własności lokali zajmowanych przez Muzeum Śląska Cieszyńskiego na Powiat Cieszyński położonych przy ul. Srebrnej.