



1W-91/2007

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Plac Władysława Łokietka 1; 20-950 Lublin; tel. 443-51-37, 443-51-96;
centrala 532-10-11 wew. 137, 196; fax. 532-36-10
E-mail: prezydent@um.lublin.pl

Lublin 12.06.2007r.

GGN.05.1.3.72240/RWU-6960/2007 Biuro
RADY MIEJSKIEJ w Lublinie
dot. Or.XVI.R.0057/114, 120, 122/2007 N.E.C. 9.15³⁰

Pan Krzysztof Podkański

Radny Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana Piotra Drehera

Przewodniczącego RM

Referat Biuro Obsługi Mieszkańców WPEYNEŁO	15 CZE. 2007
podpis	1122
dnia	15 CZE. 2007
L. dz. 2330	zal. 2

W odpowiedzi na Pana interpelację dotyczącą szkieletu hali sportowej usytuowanej przy ul. Jutrzenki uprzejmie informuję, że działka nr 26/2 (obręb 30, arkusz 4), na której usytuowana jest ta konstrukcja została oddana w użytkowanie wieczyste Spółce z o.o. „IDEA-ITALIA”.

Nabywca przedmiotowej nieruchomości został wyłoniony w drodze negocjacji dopiero po trzech bezskutecznych przetargach ofertowych i dwóch negocjacjach. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budowli zawarta była w formie aktu notarialnego w dniu 27.03.1998r. Przedmiotowa działka zgodnie z §7 tego aktu oddana została w użytkowanie wieczyste na cele sportowo-rekreacyjne, z tym, że działalność realizująca te cele może mieć charakter działalności gospodarczej związanej z powyższymi celami podstawowymi (w szczególności takiej jak: gastronomia, handel sprzętem sportowo-turystycznym, działalność kulturalno-rozrywkowa, w tym wystawiennicza i widowiskowa). Dodatkowo użytkownik wieczysty został zobowiązany do przystąpienia do robót budowlanych przy istniejącej na przedmiotowej działce konstrukcji stalowej nie później niż w ciągu 2 lat od dnia zawarcia umowy notarialnej, oraz zakończenia budowy (stan surowy zamknięty) opartych na tejże konstrukcji obiektów w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia zawarcia umowy. Zgodnie z §8 przedmiotowego aktu jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystać z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności nie przystąpi do prac budowlanych i nie wybuduje na tej nieruchomości obiektów, o których mowa w §7 umowy w terminach określonych powyżej, umowa może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu użytkowania wieczystego.

W wyniku przeprowadzonej na przedmiotowej działce kontroli stanu realizacji inwestycji Urząd Miasta Lublin pismem z dnia 03.10.2001r. wystąpił do użytkownika wieczystego o podanie wyjaśnień przyczyn i okoliczności niedotrzymania ustalonego terminu zabudowy. Pismo pozostało bez odpowiedzi.

W dniu 18.08.2004r. ponownie Urząd zwrócił się do użytkownika wieczystego o przedstawienie stanu zaawansowania prac zmierzających do zagospodarowania terenu działki nr 26/2. W odpowiedzi na to pismo Zarząd „Idea-Italia” Sp. z o.o. wyjaśnił, że przyczyny opóźnienia rozpoczęcia prac budowlanych były niezależne od Spółki. W uzasadnieniu podano, że Spółka otrzymała decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dopiero na początku 2003 roku. Dodatkowo zdaniem użytkownika wieczystego brak było w ustawodawstwie polskim odpowiednich zabezpieczeń prawnych dla realizacji tego typu inwestycji prowadzonej przez inwestora z udziałem kapitału zagranicznego. Dopiero przystąpienie Polski do struktur Unii Europejskiej zagwarantowało to bezpieczeństwo. Na opóźnienie rozpoczęcia prac miał wpływ również znaczny spadek

rentowności sektora usług na rynku europejskim. Jednocześnie użytkownik wieczysty poinformował, że prace związane z realizacją inwestycji rozpocznie do końca 2006 roku.

W związku z powyższym w dniu 25.01.2007r. przeprowadzono w terenie kontrolę przedmiotowej nieruchomości w celu sprawdzenia stanu zaawansowania prac związanych z realizacją inwestycji. Niestety w wyniku tych oględzin stwierdzono, że użytkownik wieczysty nie rozpoczął prac budowlanych. Stan ten potwierdziła kolejna wizja w terenie przeprowadzona w dniu 13.04.2007r. „Idea Italia” Spółka z o.o. nie tylko nie podjęła czynności faktycznych w celu udowodnienia woli zachowania deklarowanych terminów, ale również nie złożyła do Urzędu Miasta Lublin jakichkolwiek wyjaśnień w sprawie.

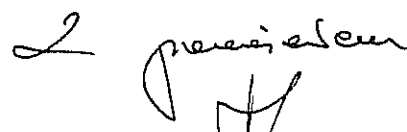
W tej sytuacji zawiadomieniem z dnia 07.05.2007 roku znak: GGN.05.1.3.72240/RWU-6960/2007 zostało wszczęte z urzędu postępowanie w celu ustalenia zgodnie z art.63 ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm./ dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Z wnioskiem o zawieszenie tego postępowania do czasu przedłożenia stosownych dokumentów potwierdzających podjęcie czynności zmierzających do realizacji inwestycji wystąpiła Spółka poprzez swojego pełnomocnika.

Z uwagi na fakt, iż „Idea Italia” Spółka z o.o. nie dotrzymała dotychczas żadnego z terminów określonych zarówno aktem notarialnym jak i tych deklarowanych na wezwania organu odmówiłem postanowieniem z dnia 11.06.2007r. zawieszenia tego postępowania. Na powyższe postanowienie stronie służy zażalenie.

Jednocześnie należy wyjaśnić, iż ewentualne podjęcie czynności związanych z rozwiązaniem umowy jest możliwe w oparciu o art.33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603, z późn.zm.), który stanowi, że właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkownika wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art.240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. W razie rozwiązania umowy zwraca się pierwszą opłatę (183.393,00zł) wniesioną z tytułu użytkownika wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkownika wieczystego. Opłaty te podlegają waloryzacji. Jednocześnie informuję, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki lub inne urządzenia. W przypadku przedmiotowego terenu zwrotowi podlegałyby kwota około 280 tys. zł z tytułu zwaloryzowanej (na koniec 2006r.) pierwszej opłaty oraz kwota za konstrukcję hali wynikająca z jej wartości oszacowanej na dzień rozwiązania umowy.

Tak odzyskana nieruchomość mogłaby być przedmiotem przetargu zorganizowanego przez Urząd. Jednakże znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nakładają na organy obowiązek powiadomienia byłych właścicieli lub ich spadkobierców o zamiarze zbycia wywłaszczonej nieruchomości i o przysługującym im prawie do jej zwrotu. Dokonanie takiego zwrotu nakłada na nowych właścicieli obowiązek wpłaty zwaloryzowanej kwoty odszkodowania pobranego za wywłaszczoną nieruchomość. Jest to kwota wielokrotnie niższa aniżeli koszt jaki poniesie Miasto na odzyskanie przedmiotowej nieruchomości.


Zastępca Prezydenta Miasta Lublin
dr Krzysztof Żuk