

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU CIESZYŃSKIEGO

z dnia 2025 r.

**nabycia na rzecz Powiatu Cieszyńskiego, nieruchomości położonej w
Cieszynie, obręb 34, składającej się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o
łącznej powierzchni 0,6969 ha**

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. poz. 107 z późn. zm.) w związku z § 2 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XXXIII/312/2009 Rady Powiatu Cieszyńskiego z dnia 31 sierpnia 2009r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Cieszyńskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 4349)

Rada Powiatu Cieszyńskiego uchwala

§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie na rzecz Powiatu Cieszyńskiego nieruchomości położonej w Cieszynie, obręb 34, składającej się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o łącznej powierzchni 0,6969 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie prowadzi księgę wieczystą nr [REDACTED]

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Cieszyńskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie nabycia na rzecz Powiatu Cieszyńskiego, nieruchomości położonej w Cieszynie, obręb 34, składającej się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o łącznej powierzchni 0,6969 ha

Przedmiotem uchwały jest zgoda na nabycie nieruchomości gruntowej, położonej w Cieszynie w rejonie ul. Rady Narodowej Księstwa Cieszyńskiego, obręb 34, składającej się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o łącznej powierzchni 0,6969 ha.

1) Cel podjęcia uchwały

Zarząd Powiatu Cieszyńskiego od dłuższego czasu obserwował i analizował sytuację na lokalnym rynku nieruchomości w celu znalezienia działki, która mogłaby zostać nabyta na potrzeby związane z funkcjonowaniem administracji publicznej Powiatu i obsługi mieszkańców.

Jednym z takich celów mogłaby być np. budowa nowej siedziby Starostwa. Należy zauważyć, iż budynek przy ul. Szerokiej 13, w którym znajdują się wydziały Starostwa nie jest funkcjonalny, gdyż jest budynkiem zabytkowym i nie spełnia współczesnych standardów ergonomii i efektywności. Jest obiektem trudnym, zarówno ze względu na wymogi ze strony konserwatora zabytków, jak i ograniczenia techniczne - np. związane z brakiem dostępności, w tym możliwości zamontowania w pełni funkcjonalnej, dostępnej windy. Wszelkie uzgodnienia dotyczące remontu (taka konieczność na chwilę obecną występuje dla części budynku zajmowanego przez Wydział Nieruchomości), wymagają każdorazowej akceptacji konserwatora zabytków.

Zatem nowa siedziba mogłaby znacząco poprawić funkcjonalność, warunki pracy i dostępność Starostwa oraz skupić rozproszone w różnych lokalizacjach wydziały i funkcje urzędu w jednym, łatwo dostępnym miejscu, co ułatwiłoby mieszkańcom Powiatu załatwianie spraw.

Innym, uzasadniającym nabycie przedmiotowej nieruchomości celem, mogłaby być również konieczność zabezpieczenia powierzchni archiwalnych na potrzeby wszystkich jednostek organizacyjnych Powiatu, które na chwilę obecną są maksymalnie wykorzystane.

Należy także mieć na uwadze konieczność wypełnienia zadań nałożonych na Powiat ustawą o ochronie ludności i obronie cywilnej, w tym m.in. zapewnienie schronów lub miejsc tymczasowego schronienia, a także magazynów na sprzęt i środki dla potrzeb ochrony ludności. A te obiekty musiały i mogłyby być integralną częścią wskazanych przyszłych budynków Starostwa czy archiwum. Ponadto ich budowa mogłaby być częściowo finansowana z dotacji na cele obronności i ochrony ludności.

O konieczności takiej budowy niektórzy z radnych obecnej kadencji już wspominali, zdając sobie sprawę z niedostatecznej ilości miejsca jakim dysponuje obecnie starostwo.

Nieruchomością spełniającą ww. wymogi okazały się wymienione w uchwale działki, dlatego Zarząd prowadził korespondencję oraz rozmowy z przedstawicielem właściciela (agentem nieruchomości) dotyczące nabycia wskazanej nieruchomości przez Powiat Cieszyński, w wyniku których właściciel wyraził chęć ich zbycia.

Częściowym źródłem finansowania nabycia nieruchomości mogłaby być nadwyżka ze sprzedaży dz. 19/2, położonej w Cieszynie (Gułdowy) obr. 74 (dochód planowany 3.921.000 zł - cena wywoławcza 5.000.000 zł), na co radni wyrazili zgodę podejmując na sesji wrześnieowej stosowną uchwałę.

Planowana do zakupu nieruchomość znajduje się w dobrej lokalizacji w pobliżu centrum Cieszyna, a oferta sprzedaży wynosi 2.800.000 zł, tj. ok. 400 zł /m². Wartość nieruchomości zgodnie z operatem sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 2 564 215 zł, tj. 368 zł /m². W wycenie zostały ujęte obiekty dawnego składu opałowego, które znajdują się na terenie nieruchomości (wartość gruntu – 2 457 618 zł, wartość budynków - 106 597 zł). **Po podjęciu przedmiotowej uchwały, Zarząd podjąłby negocjacje zmierzające do nabycia wskazanej nieruchomości za kwotę wstępnie szacowaną na ok. 2,5 mln zł.**

2) Stan faktyczny i prawny

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Cieszynie przy ul. Rady Narodowej Księstwa Cieszyńskiego, obręb 34, składa się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o łącznej powierzchni 0,6969 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie prowadzi księgę wieczystą nr [REDACTED]

Dla działek nr 45/3, 46/6, 50/8 nie ma ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. znajduje się w jednostce U o przeznaczeniu - tereny usług różnych. Nieruchomość, poprzez istniejący wjazd posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Rady Narodowej Księstwa Cieszyńskiego.

Nieruchomość nie znajduje się w pobliżu terenów objętych formami ochrony przyrody, nie znajduje się również w strefie ochronnej konserwatorskiej, nie jest terenem górniczym, nie znajduje się w terenach zalewowych. Nieruchomość, zgodnie z uchwałą nr XXIV/226/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25.08.2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie miasta Cieszyna, znajduje się w obszarze zdegradowanym oraz objętym

rewitalizacją. Gmina Cieszyn nie ma zapisu w ww. uchwale o prawie pierwokupu nieruchomości objętych rewitalizacją.

Po analizie księgi wieczystej ustalono, że w dziale IV widnieje wpis o hipotecę przymusowej w wysokości 74 458 zł tytułem zaległego podatku od nieruchomości za lata 2020 - 2022 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi, odsetkami za zwłokę. Należność jest objęta tytułami wykonawczymi na rzecz Gminy Cieszyn. Na dzień zawarcia aktu notarialnego wszelkie wpisy musiałyby zostać wykreślone.

Aby sprawdzić dopuszczalność planowanych ewentualnie przyszłych zamierzeń inwestycyjnych, zwrócono się do Burmistrza Cieszyna o wydanie warunków zabudowy i w dniu 17.04.2025 r. została wydana decyzja nr SRM-II.6733.2.2025 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – powiatowym – dla inwestycji polegającej na budowie budynku o dopuszczalnej wielkości ośmiu pięter naziemnych i dwóch podziemnych. Celami publicznymi w rozumieniu art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami są m. in. budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów administracji.

3) Charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Zakup nieruchomości stworzy możliwość zarówno ewentualnej budowy nowej siedziby, jak również innych planowanych czy wymaganych przepisami zamierzeń inwestycyjnych.

Nowa siedziba mogłaby zapewnić lepsze warunki pracy i obsługi mieszkańców, co mogłoby przełożyć się na jakość świadczonych usług. Obecnie Starostwo wraz z pomieszczeniami PCPR, PZDP, PINB zajmuje 5 600 m², natomiast warunki zabudowy dla nowej nieruchomości przewidują budynek o powierzchni od 8 000 m² do 20 000 m², dlatego możliwe byłoby przeniesienie tam również PUP (pow. około 1400 m²). Po przeniesieniu do nowej lokalizacji, w zasobie Powiatu pozostałyby budynki przy ul. Szerokiej 13 (powierzchnia użytkowa: 1936 m²) oraz lokal nr 1 w budynku przy ul. Bobreckiej 29 (lokal nr 2 należy do właścicieli stołówki) obejmujący część przyziemia, część parteru, I piętro, II piętro i III piętro o łącznej powierzchni użytkowej 3142 m², będący w użytkowaniu wieczystym przy udziale 314178/408450. Obie nieruchomości po ewentualnym wybudowaniu nowej siedziby, będą mogły zostać przeznaczone do zbycia.

W przypadku zakupu nieruchomości przestrzeń wokół zostałaaby kompleksowo zagospodarowana – zaprojektowany zostanie budynek, zaplanowane zostaną miejsca parkingowe, ciągi piesze itp.

W sytuacji, gdyby Rada Powiatu w przyszłości podjęła decyzję o budowie nowej siedziby, (Zarząd Powiatu przed ewentualnym przystąpieniem do inwestycji zobowiązuje się do przedłożenia Radzie Powiatu uchwały w tym zakresie) to budynek wybudowany w nowych energooszczędnych technologiach byłby o wiele tańszy w utrzymaniu niż obecne obiekty.

Równocześnie, w wyniku realizacji uchwały, Powiat uzyskałby teren, który zostanie zagospodarowany jako nowoczesne miejsce, z funkcjonalną dostępnością dla mieszkańców powiatu i pracowników starostwa, oraz leżącą w bezpośredniej bliskości węzła przesiadkowego.

Mając powyższe na względzie, zasadnym jest podjęcie uchwały o nabyciu na rzecz Powiatu Cieszyńskiego nieruchomości położonej w Cieszynie w rejonie ul. Rady Narodowej Księstwa Cieszyńskiego, obręb 34, składającej się z działek nr 45/3, 46/6, 50/8 o łącznej powierzchni 0,6969 ha.