**ZARZĄDZENIE NR 189**
**WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO**
**Z DNIA 15.06. 2018 ROKU**

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym, na rzecz użytkownika wieczystego, prawa własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we Wrocławiu przy ul. Czernickiej.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7 oraz art. 37 ust. 2 pkt 5 w związku z art. 11 ust. 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650, poz. 1000), zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Wyrażam zgodę Prezydentowi Wrocławia, wykonującemu zadanie z zakresu administra[redacted]nika wieczystego - [redacted], prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, położonej we Wrocławiu przy ul. Czernickiej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 26/21, AM - 13, obręb nr 0059, Psie Pole, o powierzchni 0,0835 ha. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą nr [redacted].

**§ 2.** Niniejsza zgoda zostaje wydana Prezydentowi Wrocławia pod warunkiem jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez kupującego.

**§ 3.** Zarządzenie traci moc z upływem 2 lat od dnia wejścia w życie.

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

*Paweł Hreniak*

# UZASADNIENIE

Wnioskiem nr WSP-UON.6840.17.2017.EB z dnia 28 lutego 2018 r., uzupełnionym elektronicznie w dniu 16 maja 2018 r., Prezydent Wrocławia wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, zwrócił się do Wojewody Dolnośląskiego, o wyrażenie zgody w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), dalej ugn, na zbycie w trybie bezprzetargowym, na rzecz użytkownika wieczystego - [redacted], prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, położonej we Wrocławiu przy ul. Czernickiej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 26/21, AM - 13, obręb nr 0059, Psie Pole, o powierzchni 0,0835 ha.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą nr [redacted].

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku została nabyta na własność Skarbu Państwa na mocy art. 2 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). Użytkowanie wieczyste działki 26/21, stanowiącej własność Skarbu Państwa, zostało nabyte na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr 3273/2016 z 29 września 2016 r. od spółki Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Użytkownik wieczysty nieruchomości - [redacted] realizuje na działce nr 26/21 oraz działkach sąsiednich (nr 26/6, nr 26/32, nr 26/33, nr 26/36 i nr 26/38, AM – 13, obręb Psie Pole) - inwestycję polegającą na budowie budynku wielorodzinnego. Bryła budynku usytuowana jest w głównej mierze na działkach nr 26/38 oraz nr 26/21. W oparciu o informacje udzielone przez Prezydenta Wrocławia, [redacted] nabędzie od Gminy Wrocław działki nr 26/6, nr 26/36, nr 26/38, nr 26/32 i nr 26/33, AM-13. Ponadto Prezydent Wrocławia zaznaczył, że użytkownik wieczysty zadeklarował jednorazową zapłatę należności za prawo własności przedmiotowej nieruchomości w kwocie 192 200,00 zł.

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Psie Pole Małomiasteczkowe, przyjętym uchwałą nr XXXVIII/1226/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 listopada 2009 r., Nr 188, poz. 3307) i na rysunku planu oznaczony został symbolem 1MW2, dla którego ustalone zostało przeznaczenie: tereny mieszkaniowo - usługowe.

Nieruchomość objęta wnioskiem jest obciążona hipoteką, nie zgłoszono w stosunku do niej żadnych roszczeń, nie jest położona na terenach parku narodowego, ani nie jest wpisana do rejestru zabytków. Nie jest ona również położona na obszarze graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Stosownie do regulacji art. 32 ust. 1 ugn, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu,

z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3. Zgodnie z brzmieniem art. 32 ust. 1a i art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn, nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana w trybie bezprzetargowym użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody. Równocześnie przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn, należy uwzględnić przesłanki wskazane w przepisie art. 67 ust. 3 ugn, stwierdzające między innymi, że cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Takie podejście wpływa na maksymalizację zysku Skarbu Państwa z tytułu przeprowadzonej transakcji.

W oparciu o art. 69 ugn, na poczet ceny nieruchomości zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 6 listopada 2017 r. wartość rynkową prawa własności działki nr 26/21, oszacowano na kwotę: 192 200,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego oszacowano na kwotę: 137 350,00 zł. Różnica między wartością prawa własności a prawa użytkowania wieczystego nieruchomości to 54 850,00 zł. Podczas rokowań przeprowadzonych z użytkownikiem wieczystym gruntu, cena sprzedaży prawa własności nieruchomości ustalona została na kwotę: 192 200,00 zł.

Mając na uwadze fakt, że przedmiotowa nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną łączną w wysokości 17 460 000,00 zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu obrotowego nieodnawialnego na finansowanie budownictwa mieszkaniowego, umowa nr S/84/06/2017/1030/K/KON z dnia 8 sierpnia 2017 r., zgoda zostaje wydana zgodnie z art. 23a ust. 6 ugn, czyli z zastrzeżeniem warunku, tj. obowiązkiem zapłaty na rzecz Skarbu Państwa przez kupującego jednorazowo całości ceny nieruchomości w kwocie 192 200,00 zł. Natomiast na podstawie art. 23a ust. 7 ugn w sytuacji wyrażenia zgody wydanej z zastrzeżeniem warunków wojewoda jest zobowiązany do jej pisemnego uzasadnienia.

Po szczegółowej analizie wniosku Prezydenta Wrocławia wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, Wojewoda Dolnośląski postanowił wyrazić zgodę na dokonanie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego.