

**Zarządzenie Nr 191 / GEO / 2011
Burmistrza Międzyzdrojów
z dnia 18 października 2011 roku**

w sprawie zmiany warunków ogłoszonych rokowań

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789 i Nr 187, poz. 1110) **zarządza się, co następuje:**

§ 1. Zmienia się warunki rokowań ogłoszonych zarządzeniem Nr 163 / GEO / 11 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 31 sierpnia 2011 r. ogłoszonych po trzecim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym na sprzedaż prawa własności do nieruchomości zabudowanej, położonej w Międzyzdrojach przy ulicy Zwycięstwa, stanowiącej działkę nr 439 o powierzchni 22.880 m², dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta KW Nr SZ1W/00020345/1, w ten sposób, że treść ogłoszenia o rokowaniach otrzymuje brzmienie wskazane w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



BURMISTRZ

[Handwritten signature]
Leszek Jankowski

UZASADNIENIE

Ze względu na trudną sytuację finansową gminy Miedzzydroje w roku bieżącym 2011 oraz przewidywanym skomplikowanym stanem prawnym regulującym zasady konstruowania budżetu na roku 2012, zaistniała konieczność zmiany warunków ogłoszonych uprzednio rokowań na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gminnej położonej przy ulicy Zwycięstwa w Miedzzydrojach, stanowiącej działkę nr 439 o powierzchni 22.880 m², dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta KW Nr SZ1W/00020345/1.

Niezmiennie, założeniem gminy jako zbywcy jest efekt finansowy, którym jest osiągnięcie w wyniku rokowań jak najwyższej ceny nieruchomości, przy czym zmianie ulega wysokość ceny wywoławczej z kwoty 20.000.000,00 zł do kwoty 18.000.000,00 zł przy jednoczesnej zmianie warunków płatności osiągniętej w wyniku rokowań ceny sprzedaży - z płatności ratalnej, w dopuszczonych maksymalnie czterech ratach rocznych, na płatność jednorazową, w gotówce, w terminie do dnia podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2011 r. Zmiana taka nie oznacza wprost, iż osiągnięty efekt ekonomiczny ograniczy się do uzyskania minimalnej oczekiwanej przez gminę ceny, a pozwoli na potencjalne rozszerzenie kręgu podmiotów zainteresowanych nabyciem oferowanej nieruchomości. Oznacza to, iż przy efektywnym prowadzeniu rokowań z oferentami możliwe jest uzyskanie znacznie wyższej ceny, przy zabezpieczeniu interesu ekonomicznego Gminy poprzez jednorazową zapłatę ceny nieruchomości.

Podkreślić należy, iż ekonomicznym uzasadnieniem zmniejszenia ceny wywoławczej na sprzedaż w/w nieruchomości wskazanego w nowych warunkach rokowań jest jednoczesny wymóg wniesienia całej ceny nabycia nieruchomości, jednorazowo do końca 2011 roku, co daje gminie możliwość zadysponowania całą kwotą pozyskanych środków na finansowanie działań inwestycyjnych wskazanych poniżej. Gmina planuje również zainwestowanie jednorazowo pozyskanej ceny, w zakresie w jakim środki te nie będą stanowić źródła pokrycia kosztów inwestycji bieżących, w drodze założenia lokat bankowych dających podstawę do uzyskania ekonomicznie wyższych korzyści majątkowych, niż możliwe do uzyskania przy cenie rozłożonej na okres trzech lat. Przeprowadzona analiza finansowa wykorzystania środków przy trzyletniej spłacie prowadzi do wniosku, iż Gmina pozbawiona zostanie możliwości zainwestowania pozyskanych środków, gdyż okresowe wpływy przeznaczone musiałyby być w całości na pokrycie bieżących wydatków. Nowe warunki rokowań wynikają więc z konieczności pozyskania przez gminę maksymalnych dochodów do

końca bieżącego roku, pozwalających na sfinansowanie inwestycji, których realizacji podjęła się gmina bądź, o których realizację się ubiega:

- konieczność zabezpieczenia finansowania wkładu własnego gminy na realizację inwestycji pn. „Budowa infrastruktury portu jachtowego w Wapnicy” wynikająca z podpisanej uprzednio umowy partnerskiej na realizację w/w zadania, opiewającego na kwotę ok. 10 mln zł

- konieczność zabezpieczenia finansowania wkładu własnego gminy na realizację inwestycji pn. „Remont i przebudowa drogi ul. Polna w Międzyzdrojach wraz z sieciami” oraz budowy lądowiska dla helikopterów przy ul. Polnej, opiewającej na łączną kwotę ok. 5,5 mln zł, z wnioskiem o dofinansowanie której wystąpiła gmina w ramach Narodowego Programu Przebudowy Dróg Lokalnych

- konieczność zabezpieczenia środków na udział gminy w realizacji inwestycji pn. „Poprawa zaopatrzenia w wodę gmin: Dziwnów, Międzyzdroje, Wolin, Świnoujście”, na kwotę ok. 700 tys. zł, wynikających z zawartej umowy o współpracę w ramach projektu prowadzonego przez Związek Gmin Wyspy Wolin

Ponadto gmina stanęła przed koniecznością realizacji obowiązków nałożonych na nią przez Państwo i wskazania źródeł ich finansowania w budżecie gminy na rok 2012. Najdotkliwiej gmina odczuła nałożony na nią obowiązek odprowadzenia do budżetu Państwa naliczonej wpłaty w wysokości 4,3 mln zł z przeznaczeniem na część równoważącą subwencję ogólną dla gmin. Wymiar w/w wpłaty wynika z wydanej w 2010 r. decyzji o rozłożeniu na raty zaległego podatku od nieruchomości dla Urzędu Morskiego w Szczecinie, nie rodzącej faktycznego wpływu do budżetu gminy, a wpływającej niekorzystnie na naliczenie wysokości przedmiotowej wpłaty należnej budżetowi Państwa, a stanowiącej wydatek bieżący budżetu gminy w roku 2012.

Nadwyżka wykonanego w roku 2011 dochodu majątkowego gminy, stanowić będzie wolne środki w roku przyszłym, co umożliwi sfinansowanie z nich wydatków bieżących przyszłorocznego budżetu, w tym m.in. wskazanego powyżej zobowiązania na kwotę 4,3 mln oraz wskazanych wydatków inwestycyjnych.

Ze względu na wskazaną powyżej sytuację finansową gminy, stan finansów publicznych oraz szczegółowe regulacje rozstrzygające o możliwości finansowania poszczególnych zadań nałożonych na gminę, konieczna była przedmiotowa zmiana warunków rokowań na sprzedaż nieruchomości gminnej.

Dokonując oceny opisanej zmiany w zakresie ustawowej dopuszczalności ustalania progów sprzedaży nieruchomości, zauważyć należy, iż z uwagi na nieskuteczne zakończenie

przetargów nieograniczonych w odniesieniu do ww. nieruchomości, Gmina zobowiązana jest do sprzedaży nieruchomości po cenie wywoławczej nie niższej niż 40 % wartości nieruchomości, co też daje równowartość 9.463,00 zł. Zmiana warunków rokowań zobowiązuje oferentów do zapłaty ceny co najmniej dwukrotnie wyższej, co też oznacza, iż Gmina działa w granicach ustawowego upoważnienia w określeniu warunków rozpisanych rokowań.



Stamp: MEDZYSZCZYCE
BURMISTRZ
Leszek Dorosz