



Prezydent Miasta
Chorzów

Chorzów, dnia 9 stycznia 2025 r.

ZN-I.6840.1.27.2023.SM

DRUK Nr 142

**Pani
Katarzyna Sudoł
Przewodnicząca Rady Miasta
w miejscu**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024.1465) - przedstawiam Radzie Miasta projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przysługującego Miastu Chorzów do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Chorzowie pomiędzy ul. Nową, ul. Poznańską i ul. Metalowców.

Prezydent Miasta Chorzów

/-/ Szymon Michałek

Projekt

z dnia 9 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przysługującego
Miastu Chorzów do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej
w Chorzowie pomiędzy ul. Nową, ul. Poznańską i ul. Metalowców**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1465 z późn. zm.)

**Rada Miasta Chorzów
uchwała**

§ 1.

1. Wyrazić zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przysługującego Miastu Chorzów do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Chorzowie pomiędzy ul. Nową, ul. Poznańską i ul. Metalowców, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi:

- 1) 474/13 o powierzchni 850 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2,
- 2) 478/107 o powierzchni 187 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2,
- 3) 650/99 o powierzchni 74.560 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2,
- 4) 657/99 o powierzchni 17.672 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2,
- 5) 1024/72 o powierzchni 260 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2,
- 6) 1887/179 o powierzchni 55.818 m², dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KA1C/00020307/2. Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 149.347 m².

2. Z uwagi na konieczność dokonania podziału geodezyjnego, numery i powierzchnie działek wymienionych w § 1 ust.1 pkt 1 - 6 ulegną zmianie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

/-/ Dawid Karol

Uzasadnienie

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przysługującego Miastu Chorzów do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Chorzowie pomiędzy ul. Nową, ul. Poznańską i ul. Metalowców.

Projekt niniejszej uchwały dotyczy wyznaczenia do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przysługującego Miastu Chorzów do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Chorzowie pomiędzy ul. Nową, ul. Poznańską i ul. Metalowców, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi:

- 474/13 o powierzchni 850 m², KA1C/00020307/2,
- 478/107 o powierzchni 187 m², KA1C/00020307/2,
- 650/99 o powierzchni 74.560 m², KA1C/00020307/2,
- 657/99 o powierzchni 17.672 m², KA1C/00020307/2,
- 1024/72 o powierzchni 260 m², KA1C/00020307/2,
- 1887/179 o powierzchni 55.818 m², KA1C/00020307/2.

Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 149.347 m².

Aktem notarialnym Repertorium „A” nr 33646/2023 z dnia 28 listopada 2023 r. została zawarta warunkowana umowa sprzedaży pomiędzy Panem Przemysławem Małoszyc działającym w imieniu i na rzecz Spółki Cognor S.A. z siedzibą w Poraju a Panią Moniką Ściuk działającą w imieniu Spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, gdzie przedmiotem transakcji jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Chorzowie przy ul. ul. Metalowców i ul. Poznańskiej, obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 474/13 o powierzchni 850 m², 478/107 o powierzchni 187 m², 650/99 o powierzchni 74.560 m², 657/99 o powierzchni 17.672 m², 1024/72 o powierzchni 260 m² oraz 1887/179 o powierzchni 55.818 m², o łącznej powierzchni 149.347,00 m², zapisanej w księdze wieczystej KA1C/00020307/2, za cenę 9.184.840,50 brutto, tj. 61,50 zł/m² - 7.467.350,00 zł netto, tj. 50,00 zł/m², pod warunkiem, że Prezydent Miasta Chorzów nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zaznaczyć należy, że na podstawie oświadczenia Prezydenta Miasta Chorzów, zgodnie z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami dnia 2 stycznia 2024 r., Miasto Chorzów skorzystało z prawa pierwokupu przysługującego Miastu Chorzów do ww. nieruchomości.

W planie zagospodarowania przestrzennego miasta nieruchomość opisana w punkcie 1 oznaczona jest symbolami: P/P, G – tereny produkcyjne, 44P, U2 – tereny usług, tereny produkcyjne, 44KDG1 – tereny komunikacji drogowej (drogi główne), 44KK2 – tereny kolejowe, 44P, U3 – tereny usług, tereny produkcyjne, 51UC1 – tereny zabudowy usługowej centrotwórczej.

Przedmiotowa działka jest niezabudowana i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu przez działkę o numerze geodezyjnym 635/99.

Jak wynika z zapisów aktu notarialnego Repertorium „A” nr 33646/2023 z dnia 28 listopada 2023 r.: „według wiedzy Sprzedającej nieruchomość jest skażona substancjami niebezpiecznymi lub szkodliwymi w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa, w szczególności metalami ciężkimi, azbestem, substancjami ropopochodnymi i bakteriologicznymi przy czym Sprzedająca poinformowała Kupującą o stanie prawnym i faktycznym Nieruchomości, w tym w zakresie zanieczyszczeń, ukształtowania terenu, fakcie wyburzenia budynków i budowli do poziomu 0, czyli istnienia pod powierzchnią gruntu fundamentów skomunikowania przedmiotowej nieruchomości z drogami publicznymi, w szczególności braku skomunikowania działki nr 657/99 z drogą publiczną, nieuregulowania kwestii własności torów oraz korzystania z nich bezumownego przez Hutę Kościuszko/Arcelor Mittal w celu realizacji dostaw do AM. Sprzedająca przekazała w tym zakresie następujące opracowania: (1) „Geotechniczne warunki posadowienia wraz z oceną standardów jakości ziemi dla potrzeb określenia przydatności fragmentu obszaru Huty Kościuszko w Chorzowie” z maja 2015 r. sporządzony przez firmę MRW PROJEKT SERWIS; (2) „Badanie i ocena stanu zanieczyszczenia gruntu oraz ocena ryzyka zdrowotnego i środowiskowego na terenie wskazanym

przez Zleceniodawcę – Alstom Konstal S.A.” z października 2017 r. sporządzony przez Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych;

Należy zaznaczyć, że nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości skutkuje dla Miasta Chorzów dodatkowym zobowiązaniem wnoszenia przez Miasto Chorzów rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Skarbu Państwa jako właściciela tj. w 2024 r. w kwocie 318.924,31 zł, w roku 2025 r. w kwocie 458.412,62 zł.

Nadmienić należy, że jak wynika z ewidencji gruntów, na omawianym terenie PKP S.A. realizuje inwestycje dotyczące terenów kolejowych (spec ustawa) jednakże Wydział Geodezji nie dysponuje informacjami o dokładnym przebiegu inwestycji realizowanej przez PKP S.A. na przedmiotowej nieruchomości.

Wyznaczenie do zbycia w drodze przetargu ww. nieruchomości objętej projektem niniejszej uchwały, jako jednej całości gospodarczej, na cel zgodny z zapisem planu zagospodarowania przestrzennego, pozwoli na racjonalne i prawidłowe jej zagospodarowanie, po uprzednim wydzieleniu gruntu pod planowane inwestycje drogowe.