

UCHWAŁA Nr XXVII/184/21

RADY MIEJSKIEJ W KNYSZYNIE

z dnia 27 września 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 t.j.), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) oraz § 3 Uchwały Nr X/64/19 Rady Miejskiej w Knyszynie z dnia 20 września 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Knyszyn na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2019 r. poz. 4614) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Knyszyn Zamek nr 11 nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się węzeł ciepły oraz skład opału, stanowiącej własność Gminy Knyszyn oznaczonej numerem geodezyjnym 7/61 o powierzchni 0,0295 ha położonej w Knyszynie - Zamku, w obrębie geodezyjnym 0007 Knyszyn - Zamek, gm. Knyszyn, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą nr B11B/00144062/1.

§ 2. Nieruchomości, o której mowa w § 1 jest niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej jako działka 7/58, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zarządzaną przez Wspólnotę Mieszkaniową Knyszyn Zamek nr 11. Nieruchomości, o której mowa w § 1 nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Knyszyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Adam Niedzielewski

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXIX/209/06 z dnia 27 kwietnia 2006 r. wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości zabudowanej wraz z kotłownią osiedlową z wyposażeniem i siecią ciepłowniczą Rada Miejska w Knyszynie wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym 7/61, obręb Knyszyn pow. 0,0295 ha wraz z budynkiem kotłowni osiedlowej z wyposażeniem i siecią ciepłą pozostającej po zlikwidowanym kombinacie PGR Knyszyn stanowiącej własność Agencji Nieruchomości Rolnej Oddział Terenowy w Olsztynie Filia w Suwałkach ul. Sportowa 22 – na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonaniu zadań własnych gminy. Wymieniona działka jest zapisana na podstawie aktu notarialnego Repert. A Nr 5782/06 zawartego w Kancelarii Notarialnej w Mońkach przed notariuszem Barbarą Mroczko w dniu 3-11-2006r. – jako własność Gminy Knyszyn.

Przepis art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.) stanowi w ustępie pierwszym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, a w punkcie trzecim wymienia wśród tych zadań sprawy między innymi zaopatrzenie w energię ciepłą. W art. 7 ust. 2 omawianej ustawy wskazano, że ustawy określają, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy. Zatem z wyraźnego przepisu prawa wynikać musi obowiązek gminy dokonywania określonych czynności w ramach zadań własnych. Obowiązkiem takim nie jest objęta dostawa energii cieplnej. Sposób realizacji tych zadań został pozostawiony suwerennej decyzji gminy. Z faktu, że w świetle art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności m.in. w zakresie dostarczania energii cieplnej, nie wynika obowiązek gminy zapewnienia tej energii każdemu mieszkańcowi gminy.

W dniu 16 czerwca 2020 r. Rada Miejska w Knyszynie podjęła uchwałę NR XVI/111/ 20 w sprawie zaprzestania działalności gospodarczej polegającej na wytwarzaniu i dostarczaniu ciepła. Następnie, w dniu 21 sierpnia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XVIII/124/20 w sprawie zmiany w/w uchwały. Zmian polegała na tym, iż Gmina Knyszyn zaprzestaje działalności w zakresie wytwarzania oraz dostarczania energii cieplnej z dniem 30 czerwca 2021 r.

Gmina Knyszyn jest właścicielem działki Nr 7/61. W budynku (na tej działce) zagłębionym w ziemi i łączącym się ścianą piwniczną z blokiem wielorodzinnym Nr 11 zlokalizowanym na działce nr 7/58 znajdują się 2 pomieszczenia gospodarcze. Nie są to lokale samodzielne. (Brak swobodnego dostępu do niego właściciela i możliwość korzystania z niego bez wymogu korzystania z innych pomieszczeń.) Znajdują się w nich urządzenia integralnie związane z funkcjonowaniem kotłowni: skład opału o pow. użytkowej 35m² i węzeł ciepłowniczy o pow. użytkowej 25m². Na dachu budynku umiejscowiony jest komin stalowy wysokości ok. 20 m, o średnicy 0,65 m oraz metalowy komin wentylacyjny wysokości ok. 7,5 m i średnicy 0,40 m.

Pomieszczenia kotłowni zlokalizowane są w części piwnicy pod blokiem wielorodzinnym Nr 11 położonym na działce nr 7/58 (trzy pomieszczenia o pow. użytkowej ponad 60m²) z odrębnym wejściem z zewnątrz. W skład tych pomieszczeń wchodzi:

- pomieszczenie, w którym zainstalowane są dwa kotły grzewcze typu „INNOWEX” centralnego ogrzewania na paliwo stałe; jeden kocioł z 2001r. o mocy 270 KW Zakładu ESKO, drugi kocioł z 2018r. o mocy 200KW produkcji MARTSTAL – Gronowo Górne;
- pomieszczenie socjalne palacza;
- pomieszczenie sanitarne (WC, prysznic).

Zespół pomieszczeń kotłowni zlokalizowany jest na terenie 2 nieruchomości:

1. 3 pomieszczenia w części piwnicy pod blokiem wielorodzinnym Nr 11 położonym na działce nr 7/58:
 - pomieszczenie kotłów, w którym zainstalowane są dwa kotły grzewcze typu „INNOWEX” centralnego ogrzewania na paliwo stałe; jeden kocioł z 2001r. o mocy 270 KW Zakładu ESKO, drugi kocioł z 2018r. o mocy 200KW produkcji MARTSTAL – Gronowo Górne;
 - pomieszczenie socjalne palacza;
 - pomieszczenie sanitarne (WC, prysznic).

Pomieszczenia te stanowią część składową nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 ustawy dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

2. 2 pomieszczenia gospodarcze w budynku zagłębionym w ziemi położonym na działce Nr 7/61 i łączącym się ścianą piwniczną z blokiem wielorodzinnym Nr 11 zlokalizowanym na działce nr 7/58.

W pomieszczeniach tych jest skład opału o pow. użytkowej 35m² oraz węzeł ciepłowniczy o pow. użytkowej 25m².

Gmina Knyszyn jest właścicielem działki Nr 7/61. Na dachu budynku umiejscowiony jest komin stalowy wysokości ok. 20 m, o średnicy 0,65 m oraz metalowy komin wentylacyjny wysokości ok. 7,5 m i średnicy 0,40 m.

Urządzenia zlokalizowane w pomieszczeniach obu budynków stanowią zespół urządzeń zabezpieczających proces spalania paliwa i wytwarzania czynnika grzejnego, utrzymujących ciśnienie i temperaturę czynnika grzejnego na żądanym poziomie oraz zapewniających stały obieg czynnika grzejnego

Urządzenia kotłowni (piece, węzeł ciepłowniczy, sieć grzewcza, komin stalowy oraz metalowy komin wentylacyjny) nie mogą być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączanego. Urządzenia te zostały połączone w kotłownię w taki sposób, że stały się jej częścią składową. Zgodnie z treścią art. 191 kodeksu cywilnego własność nieruchomości wspólnej rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Wobec tak kategorycznego brzmienia cytowanych powyżej przepisów gmina nie może zachować kotłowni dla siebie na własność celem dalszej odsprzedaży ciepła wspólnocie.

W sytuacji gdy właścicielem pomieszczeń, w których znajduje się kotłownia jest wspólnota nieruchomości, do zarządzania kotłownią będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności.

Rada Miejska w Knyszynie wyraża zgodę na zbycie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w Knyszyn-Zamek 11 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6, zgodnie z którym nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.