



## Urząd Miejski w Przecławiu

powiat mielecki, woj. podkarpackie

NIP 817-10-80-352 Nr ident. 000544125

Tel.: 17 581 31 19 (CENTRALA)

Faks: 17 581 31 16

urzadmiejski@przeclaw.org

www.przeclaw.org

39-320 Przecław

ul. Kilińskiego 7

Przecław, dnia 20.11.2020 r.

IR.680.59.2020

R A D A M I E J S K A  
w P r z e c ł a w i u

Wpł.  
dnia

20. 11. 2020

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej  
Pani Anna Szlachetka

Nr sprawy 89/2020 (ASZ)

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 3.11.2020 r. (data wpł. do urzędu 4.11.2020 r.) w sprawie dostępnych możliwości uregulowania drogi gminnej w Wylowie zlokalizowanej na działce nr ewid. 525 i 548 poniżej przedstawiam przeprowadzoną analizę problemu oraz możliwości jego rozwiązania na dzień dzisiejszy.

Analizę działań związanych z rozporządzaniem nieruchomością położoną w Wylowie, gm. Przecław, składającej się z działki nr ewid. 548, na której zlokalizowana jest droga, należy rozpocząć od momentu przekazania jej aportem na rzecz Spółki Dwa Brzegi w 2012 r. - akt notarialny Rep. A 1041/2012 z dnia 31.08.2012 r.

Już na tym etapie osoba odpowiedzialna za tą decyzję – Burmistrz, powinien zadbać o to, aby z nieruchomości tej wyodrębnić - w drodze geodezyjnego podziału, fragment działki oznaczony zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Powiatu Mieleckiego użytkiem „dr”- uwidocznionym na mapach, który faktycznie zagospodarowany był i wykorzystywany jako droga oraz pozostawić go na majątku Gminy Przecław. W roku 2014 dla tej drogi Gmina Przecław uzyskała status drogi publicznej bez uprzedniej weryfikacji granic działek, przez które w rzeczywistości, w terenie przebiega szlak drogi. Z ewidencji gruntów i budynków wynika, iż działka o nr ewidencyjnym 525 stanowiąca drogę publiczną nr 103513 R Wylów- Łączki Brzeskie, na wlocie z publicznej drogi powiatowej nr PO1168 R zlokalizowanej na działce nr ewid. 37, posiada szerokość zaledwie 5,40 m co jest niedopuszczalne na skrzyżowaniu tego rodzaju dróg publicznych. Powyższa sytuacja mogła i powinna być zweryfikowana w chwili gdy Prezes Spółki Dwa Brzegi zdecydował o sprzedaży działki o nr ewid. 548 położonej w Wylowie w drodze przetargu, jednak do tego nie doszło. Nierzetelność przy procedurze przetargowej w zakresie użytków stanowiących działkę nr ewid. 548 oraz budowlę na niej zlokalizowaną w postaci nakładki asfaltowej (nieujęta w ogóle w operacie szacunkowym) doprowadziła do sprzedaży nieruchomości wraz z użytkiem „dr” będącym w rzeczywistości fragmentem drogi publicznej, z której korzystają mieszkańcy Gminy Przecław. Działaniem tym Prezes Spółki Dwa Brzegi,

której 100% udziałów posiada Gmina Przeclaw naraziła Gminę na szkodę. W obecnej sytuacji prace utrzymaniowe na tej drodze i inne, do których Gmina Przeclaw jest zobowiązana w ramach zadań własnych, wykonywane w zakresie działki nr 548 wykonywane są na nieruchomości formalnie nie należącej do Gminy Przeclaw.

Rozwiązanie tej sytuacji możliwe jest przy zastosowaniu jednej z poniższych procedur, jednakże każda z nich wiąże się z poniesieniem przez Gminę Przeclaw kosztów, których można było uniknąć wydzielając fragment z działki nr ewid. 548 oznaczony użytkowaniem „dr”, na którym zlokalizowana była budowla, przed wniesieniem nieruchomości aportem do Spółki lub przy rzetelnym opracowaniu dokumentacji w sprawie zbycia jej przez Spółkę Dwa Brzegi w procedurze przetargowej.

Poniżej podano możliwe obecnie rozwiązania wraz z szacunkowymi ich kosztami.

**I. W porozumieniu z właścicielem nieruchomości zlokalizowanej na działce nr ewid. 548:**

Rozwiązanie nr I.1. - Za zgodą Rady Miejskiej, na wniosek właściciela nieruchomości składającej się z działki nr ewid. 548 położonej w Wylowie, na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami Burmistrz Przeclawia dokonuje podziału ww. działki w wyniku którego zostaje wyodrębniony fragment zajęty pod drogę i zgodnie z ww. przepisem na podstawie decyzji Burmistrza zatwierdzającej podział – fragment ten przechodzi na własność Gminy.

Właścicielowi przysługuje odszkodowanie w wysokości ustalonej w drodze porozumienia z Burmistrzem, na podstawie operatu szacunkowego.

Koszty :

- Podział ok. **1500,00 zł\***
- Operat szacunkowy ok. **1000,00 zł**
- Odszkodowanie ok. **10.260,00 zł** (na wysokość odszkodowania składa się : wartość budowli ok. 7200,00 zł /ok. 160 mkw. x ok. 45,00 zł/ oraz wartość gruntu 3060,00 zł /ok. 180 mkw. x ok. \*\*17 zł /)
- opłaty sądowe za wpis w księdze wieczystej **ok 400 zł** (100 zł - podział działki, 100 zł - odłączenie części zajętej pod drogę do księgi wieczystej gminnej – 200 zł wpis własności na rzecz Gminy)
- opłata za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego – **246 zł**

**Szacunkowy koszt całości postępowania : ok. 13.406,00 zł \*\*\***

Rozwiązanie nr I.2. – Za zgodą Rady Miejskiej - na podstawie art. 97 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz dokonuje podziału nieruchomości składającej się z działki nr ewid. 548 położonej w Wylowie, w wyniku którego zostaje wyodrębniony fragment zajęty pod drogę, następnie:

- a) Nieodpłatnie w drodze darowizny (akt notarialny) Gmina Przeclaw nabywa część działki zajętej pod drogę

Koszty :

- Podział ok. **1500,00 zł\***

- Sporządzenie aktu notarialnego ok. **1894,45 zł** – na który składają się :

opłata notarialna – naliczana od wartości nieruchomości, przy założeniu, że wartość nieruchomości wynosi 10.260,00 zł (wartość gruntu o pow. ok. 180 mkw. i budowli o pow. ok. 160 mkw.) – ok. 879,45 zł brutto, opłata za wypisy aktu notarialnego ok. 369 zł – uzależniona od ilości stron umowy – 7,38 zł brutto – za 1 stronę ( przy założeniu, że akt notarialny będzie miał 10 stron, koszt jednego wypisu wynosi 73,80 gr, wypisów potrzeba 5 – dla Starostwa Powiatowego, Urzędu Skarbowego, Sądu Rejonowego wydz. Ksiąg Wieczystych, Gminy, Sprzedającego) 5x73,80 zł, opłata za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego – ok. 246 zł brutto, opłaty sądowe za wpis w księgach wieczystych ok. 400 zł brutto (100 zł - podział działki, 100 zł - odłączenie części zajętej pod drogę do księgi wieczystej gminnej – 200 zł wpis własności na rzecz Gminy)

**Szacunkowy koszt całości postępowania : ok. 3.394,45 zł**

- b) Odpłatnie w drodze sprzedaży (akt notarialny) nabywamy część działki zajętej pod drogę

Koszty :

- Podział ok. **1.500,00 zł\***

- Operat szacunkowy ok. **1.000,00 zł**

- Sporządzenie aktu notarialnego ok. **1.894,45 zł** – na który składają się :

opłata notarialna – naliczana od wartości nieruchomości, przy założeniu, że wartość nieruchomości wynosi 10.260,00 zł (wartość gruntu o pow. ok. 180 mkw. i budowli o pow. ok. 160 mkw.) – ok. 879,45 zł, opłata za wypisy aktu notarialnego ok. 369 zł – uzależniona od ilości stron umowy – 7,38 zł – za 1 stronę ( przy założeniu, że akt notarialny będzie miał 10 stron, koszt jednego wypisu wynosi 73,80 gr, wypisów potrzeba 5 – dla Starostwa Powiatowego, Urzędu Skarbowego, Sądu Rejonowego wydz. Ksiąg Wieczystych, Gminy, Sprzedającego) 5x73,80 zł, opłata za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego – ok. 246 zł, opłaty sądowe za wpis w księgach wieczystych ok. 400 zł (100 zł - podział działki, 100 zł -

odłączenie części zajętej pod drogę do księgi wieczystej gminnej – ok. 200 zł wpis własności na rzecz Gminy)

- cena sprzedaży – ok. **10.260,00 zł** (przy założeniu, że zostanie ustalona w oparciu o wartość nieruchomości 10.260,00 zł)

**Szacunkowy koszt całości postępowania : ok. 14.654,45 zł**

**II. W sytuacji braku porozumienia z właścicielem nieruchomości zlokalizowanej na działce nr ewid. 548, położonej w Wylowie:**

Za zgodą Rady Miejskiej – budowa odcinka drogi na nieruchomości położonej na działce 525 należącej do Gminy Przeclaw oraz części działki 484 stanowiącej własność prywatnej osoby. Jest to rozwiązanie z najdłuższym czasem realizacji oraz najbardziej kosztowne (podział działki,

w przypadku sprzedaży – operat szacunkowy, cena sprzedaży, koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowe, projekt budowlany, koszty budowy).

Poniżej przykładowa kalkulacja kosztów :

- podział działki **ok. 1.500,00 zł**

- operat szacunkowy **ok. 1.000,00 zł**

- wykup części działki 484 o pow. ok. 1300 mkw. - wartość **ok. 22.100,00 zł\*\*\*\*** (przy założeniu kwoty 17\* zł za 1 mkw.)

- sporządzenie aktu notarialnego **ok. 2.000,00 zł** (koszty notarialne i sądowe)

- projekt budowlany – **4.000,00 zł**

- koszt budowy budowli (o powierzchni ok. 1560 mkw., przy założeniu długości pasa 120 m i średniej szerokości pasa 13 m – uwzględniono pobocza i rowy) – ok. 130.000,00 zł

**Szacunkowy koszt całości : ok. 160.600,00 zł**

\* Koszty podziału ponosi gmina – na podstawie art. 97 ust. 1 chyba, że właściciel sam zleci podział nieruchomości.

\*\* 17 zł minimalna orientacyjna cena rynkowa za 1 mkw. gruntu (według stawek przyjmowanych przez Urząd Skarbowy na podstawie zawieranych transakcji w 2019 r.)

\*\*\* 13.406,00 zł - wartość ta może zostać zwiększona w przypadku różnicy w wysokości odszkodowania ustalonego w drodze porozumienia

\*\*\*\* **22.100,00 zł** - wartość ta została obliczona z założeniem kwoty może zostać zwiększona w przypadku różnicy w wysokości odszkodowania ustalonego w drodze porozumienia.

Z poważaniem,

Otrzymują:

① Adresat - za pośrednictwem Biura Rady Miejskiej w Przeclawiu  
2. Aa.

**BURMISTRZ**  
*Siembał*  
Renata Siembał