

UCHWAŁA NR / /2013
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 2013 r.

w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta Ostrołęki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) oraz art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707) Rada Miasta Ostrołęki

uchwała co następuje:

1. Wyraża się zgodę na ustanowienie hipoteki na stanowiącej własność Miasta Ostrołęki nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 52806/3 i 52806/5 o pow. 7258 m², dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OS10/00036595/9.
2. Hipoteka, o której mowa w ust. 1 ustanawiana jest w celu zabezpieczenia wierzytelności związanej z finansowaniem inwestycji w postaci budowy Hali Targowej na działkach nr 52806/3 i 52806/5 dzierżawionych od Miasta Ostrołęki przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o., w celu zabezpieczenia spłaty zaciąganego przez Spółkę kredytu inwestycyjnego.
3. Hipoteka, o której mowa w ust. 1 może zostać ustanowiona do kwoty
(słownie:) na warunkach określonych przez Prezydenta Miasta Ostrołęki.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

Uzasadnienie:

Stanowiąca własność Miasta Ostrołęki nieruchomość, składająca się z działek nr 52806/3 i 52806/5 o pow. 7258 m², dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OS10/00036595/9 jest dzierżawiona na okres 30 lat przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. (dalej: Spółka) na podstawie umowy dzierżawy nr 105/10 z dnia 08.10.2010 r. oraz nr 34/2012 z dnia 04.12.2012 r.

W dniu 27.05.2013 r. Dzierżawca - Spółka wystąpił do Prezydenta Miasta Ostrołęki z wnioskiem o wyrażenie zgody na obciążenie hipoteczne dzierżawionej przez niego nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego zaciąganego na realizację inwestycji w postaci budowy Hali Targowej.

Z opisu stanu faktycznego zawartego we wniosku wynika, że zgoda na obciążenie hipoteczne dzierżawionej przez Spółkę nieruchomości jest podstawowym warunkiem, od którego banki uzależniają udzielenie Spółce kredytu w wysokości około 14 mln zł. Spółka nie jest w stanie samodzielnie sfinansować przewidzianej w umowie dzierżawy inwestycji w postaci budowy hali targowej.

Kredyt, o który stara się Spółka pokryje wartość planowanego przedsięwzięcia w 70%. Wkład własny Spółki, gromadzony w formie dopłat od 2008 r., kształtuje się na poziomie 30%. Szacunkowy wkład Spółki na dzień rozpoczęcia inwestycji wynosi ok. 6 mln zł plus kapitał założycielski Spółki 599.500,00 zł.

Spółka na dzień dzisiejszy skupia 215 udziałowców, którzy łącznie posiadają 3578 udziałów. Udziałowcami spółki są osoby bezpośrednio zainteresowane zapewnieniem sobie stałego miejsca pracy w nowo wybudowanej hali targowej. Wszyscy podpisali ze Spółką umowy przedwstępne na wynajem powierzchni Hali Targowej. Spółka rozdysonowała w ten sposób 70% powierzchni hali. Pozostałe 30% Spółka wygospodaruje dla najemców z zewnątrz, z którymi na dzień podpisania umowy kredytowej w banku również zostaną podpisane umowy przedwstępne.

Umowy podpisane przez udziałowców Spółki, jak i najemców z zewnątrz stanowią gwarancję spłaty zaciągniętego kredytu. Wartość inwestycji na dzierżawionej przez Spółkę nieruchomości znacznie przekroczy wartość zaciągniętego na ten cel kredytu, gdyż wkład własny Spółki będzie oscylował w granicach 30-35% całej inwestycji.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 13 ust. 1 przewiduje, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi a zatem również hipoteką. Hipoteka stanowi bowiem, zgodnie z art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego, ograniczone prawo rzeczowe.

Podkreślić przy tym należy, że gmina (Miasto) może ustanowić hipotekę na własnych nieruchomościach w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań innych podmiotów -również przedsiębiorców niezwiązanych strukturą kapitałowo-udziałową z gminą.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (...); do czasu określenia zasad prezydent może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Z uwagi na to, że uchwała nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nie reguluje kwestii związanych z obciążaniem nieruchomości, Prezydent Miasta Ostrołęki może ustanowić hipotekę na nieruchomości dzierżawionej przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółkę jedynie za zgodą Rady Miasta.

Podjęcie przedmiotowej uchwały uzasadnia fakt, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gmin. Zadania te obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego (art. 7 ust. 1 pkt 1) oraz hal targowych (art. 7 ust. 1 pkt 11).

Nie ulega wątpliwości, że inwestycja planowana przez Spółkę uwzględnia zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności związane z zagospodarowaniem przestrzennym. Skuteczna realizacja inwestycji w centralnej części Miasta Ostrołęki z pewnością poprawi walory estetyczne dotychczasowego „targowiska” i wpłynie korzystnie na wizerunek całego Miasta. Podkreślenia wymaga fakt, że inwestycja planowana na nieruchomości dzierżawionej od Miasta odpowiada przeznaczeniu tego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 10 ust. 2 uchwały nr 314/XXX/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 7 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UU2, obszar nieruchomości dzierżawionej przez Spółkę powinien być zagospodarowany jako jeden zespół architektoniczno-urbanistyczny, czyli według jednolitej koncepcji obejmującej całość terenu - przez jednego inwestora lub grupę inwestorów działających według koncepcji wspólnej.

Inwestycja planowana przez Spółkę zmierza do zaspokojenia potrzeb nie tylko jej udziałowców, ale także innych osób zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej z wykorzystaniem nowo utworzonych lokali. Ma ich powstać około 250. Dzięki powstaniu hali targowej poprawią się nie tylko warunki pracy ludzi tam zatrudnionych, ale również komfort mieszkańców robiących zakupy. Realizacja tego typu inwestycji bez wątplenia służy zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej i tak rozumiana stanowi zadanie własne gminy. Należy przy tym pamiętać, że sposób realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności finansowania, został pozostawiony samodzielną dyspozycjom jednostek samorządu terytorialnego (wyrok NSA (do 2003.12.31) w Łodzi z dnia 9 czerwca 1998 r., sygn. I SA/Łd 1311/97).

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym zadania własne gminy w kontekście art. 7 ust. 1 rozumiane są szeroko. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 grudnia 2000 r. stwierdził, że promocję miasta jako centrum turystycznego można uznać za zadania własne gminy w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jeśli jej zakres (realny krąg potencjalnych klientów), forma, koszt i wiarygodność kontrahenta pozwala na racjonalne założenie, że wspólnota samorządowa osiągnie wymierne korzyści z napływu dodatkowej liczby turystów (wyrok NSA (do 2003.12.31) w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2000 r., sygn. I SA/Gd 2038/99).

Budowa Hali Targowej w Ostrołęce z pewnością przyniesie wymierne korzyści wspólnocie samorządowej. Dzięki tej inwestycji kilkaset osób będzie mogło liczyć na utrzymanie dotychczasowych miejsc pracy lub znalezienie nowych. Powstanie estetycznego obiektu handlowego wprowadzi w centrum Miasta ład przestrzenny i zachęci do korzystania z usług pracujących tam ludzi osoby spoza Ostrołęki.

Udziałowcy Spółki dają rękojmię spłaty kredytu i realizacji inwestycji nie tylko poprzez wkład własny w inwestycję i podpisanie umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami, ale również poprzez zainteresowanie zapewnieniem sobie w przyszłości stałego miejsca pracy.

Skuteczność realizacji inwestycji w postaci budowy Hali Targowej przez Spółkę zależy od zabezpieczenia spłaty zaciągniętego na ten cel kredytu w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości gminnej, na co musi wyrazić zgodę Rada Miasta.

Przykład ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność gminy w celu zabezpieczenia spłaty kredytu podmiotowi zewnętrznemu nie należy do odosobnionych. Przynajmniej kilka gmin w Polsce zdecydowało się na podobny krok. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że uchwała niniejsza odpowiada prawu, podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.