

## Uzasadnienie

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 m.in. określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Przepis ten wskazuje jednocześnie, że do czasu określenia zasad Wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą Rady Gminy. Obowiązująca uchwała nr XLVI/354/13 Rady Gminy Rewal z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy nie reguluje zasad sprzedaży takich nieruchomości, które objęte są niniejszą uchwałą, a więc konieczne dla ich sprzedaży jest wyrażenie przez Radę zgody na tę czynność.

Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargowym – w przetargu ustnym nieograniczonym dotyczy nieruchomości po byłej jednostce wojskowej. Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż jednej nieruchomości składającej się z działek 931, 950/5, 950/3, 950/6, 950/2 o łącznej powierzchni 293 886 m<sup>2</sup> stworzy możliwości poszukiwania Inwestora, który przeprowadzi inwestycje o kluczowym znaczeniu dla naszego regionu. Nieruchomości zostały obciążone hipotekami na podstawie uchwał Rady Gminy Rewal zezwalających na obciążenie tych nieruchomości w celu zabezpieczenia zawartych umów na inwestycje gminne. Poniżej przedstawiono zestawienie. Pozyskany kapitał z tytułu sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczony na spłatę zadłużenia na rzecz Banku PKO BP, Spółdzielczej Grupy Bankowej Spółka Akcyjna, Magellan S.A. Ogłoszenie przetargu będzie poprzedzone rozmowami z Bankami i Spółką Magellan w celu ustalenia zasad spłaty oraz uzyskania promesy w zakresie zgody na bezobciążeniową sprzedaż nieruchomości po dokonaniu wpłaty środków pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości.

Podjęcie uchwały przez Radę Gminy jest decyzją strategiczną mającą istotny wpływ na możliwość decydowania o losach nieruchomości komunalnych. Bardzo niepokojące jest rozpoczęcie procedury egzekucji komorniczej przez Bank PKO BP. Bank PKO BP złożył wniosek do Komornika Sądowego o egzekucję z nieruchomości :

1. SZ1G/00041434/1 – działka 950/2 o pow. 37558 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo,
2. SZ1G/00033980/4 – działka 950/6 o pow. 53373 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo,
3. SZ1G/00025169/4 – działka 304/2 o pow. 21425 m<sup>2</sup> obr. Pogorzelica,
4. SZ1G/00033344/4 – działka 931 o pow. 28600 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo.

Komornik Sadowy zlecił wykonanie wyceny nieruchomości. Zgodnie z prowadzoną z przedstawicielami Banku korespondencją i rozmowami bezpośrednimi, Gmina otrzymała informacje, że jedynie przeznaczenie nieruchomości obciążonych do sprzedaży przez Gminę Rewal może wstrzymać proces egzekucji.

W wyniku negocjacji z Bankiem PKO BP w dniu 21.09.2016r. wypracowano wstępnie zarys ugody, która została zaakceptowana przez władze Banku. Podczas spotkania przedstawiciele Gminy uzyskali zapewnienie o wstrzymaniu egzekucji, ustaleniu raty balonowej na koniec 2017r. w celu umożliwienia Gminie przeprowadzenia procedur sprzedaży, z których dochody będą przekazywane na rzecz spłaty zobowiązania do Banku PKO BP. Gmina Rewal otrzymała korespondencję z oficjalnym stanowiskiem Banku PKO BP, w którym oprócz powyższych założeń porozumienia wskazano zobowiązanie Gminy, że do 30 czerwca 2017r. nastąpi sprzedaż nieruchomości 931, 950/2 i 950/6 obr. Pobierowo.

Przeprowadzenie przez Gminę Rewal przetargu na zbycie nieruchomości wymienionych w projekcie uchwały, daje gwarancje uzyskania korzystnej ceny sprzedaży, lepszej niż w procedurze komorniczej.

Umowa notarialna dotycząca zbycia nieruchomości o łącznej powierzchni **293 886 m<sup>2</sup>** będzie uwzględniała szczegółowe warunki zagospodarowania i przeprowadzenia inwestycji zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz z zachowaniem terminów jej realizacji. Do ogłoszenia o przetargu zostanie załączony projekt umowy notarialnej ustalającej :

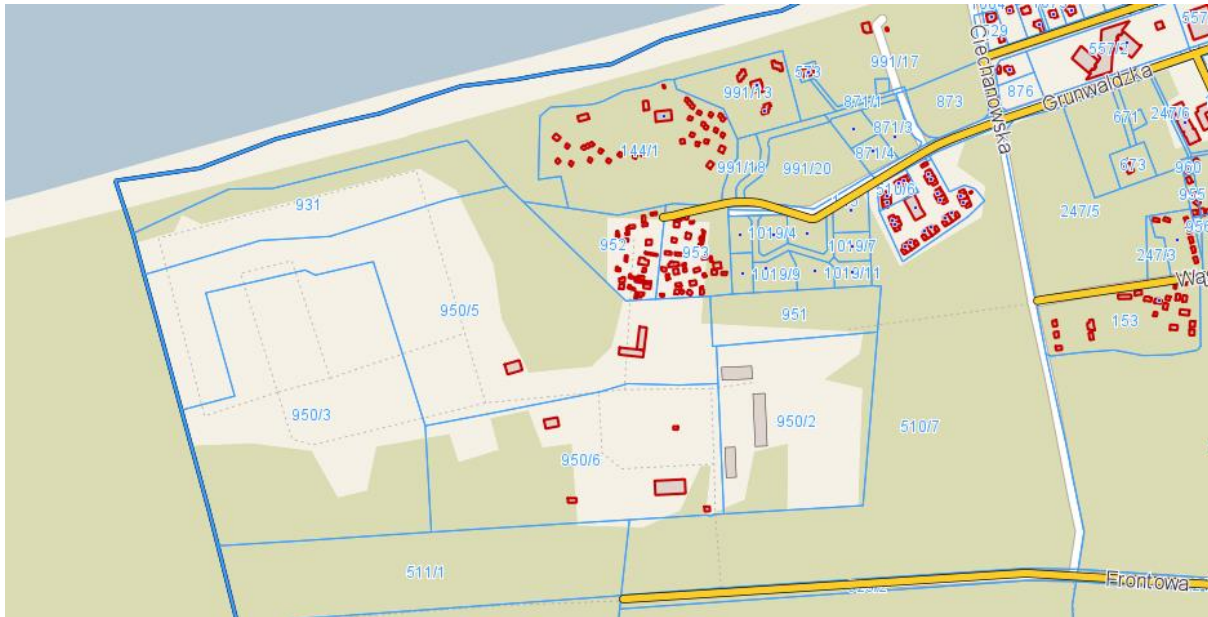
1. terminy zagospodarowania nieruchomości ,
2. kary umowne z tytułu nie zachowania terminów,
3. zabezpieczenie hipotekami kar umownych,
4. prawo odkupu w przypadku nie zrealizowania inwestycji i zabezpieczenie prawa hipotekami,
5. zakaz wtórnych podziałów zabezpieczony karami umownymi i hipotekami.

Projekt aktu notarialnego będącego integralną częścią ogłoszonego przetargu zostanie opracowany z Radą Gminy Rewal.

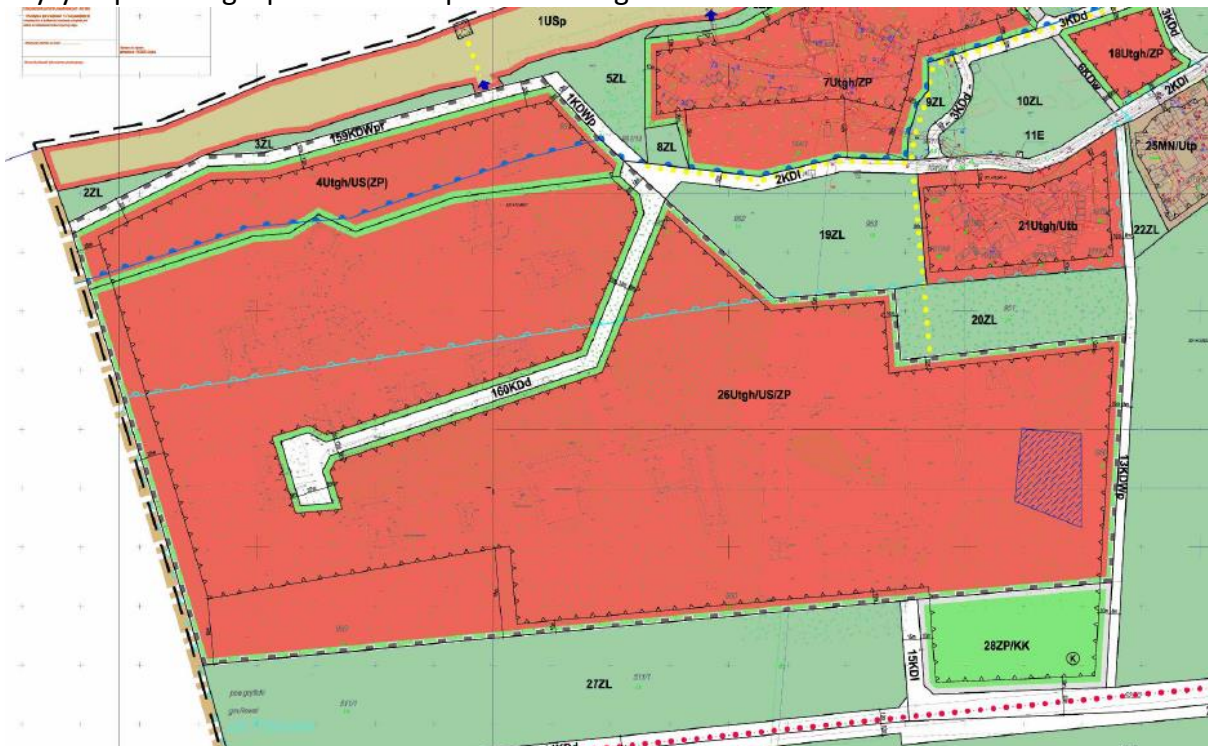
Pozyskane dochody z tytułu sprzedaży pozwolą na spłatę zobowiązań i zmniejszenie kosztów utrzymania kredytów i pożyczek.

Działki	Obręb	Powierzchnia (m2)	Księga Wieczysta	Kwota obciążenia nieruchomości	Zabezpieczenie umów, wierzytelności	Podmiot
950/3	Pobierowo	79070	SZ1G/00042087/0	15 000 000,00	Zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych na: 1) "Budowa zejścia na plażę" o nr 2009-507 2)"Zintegrowany System Parkowania w Gminie Rewal" o Nr 2009-515 3) "Sfinansowanie budowy i przebudowy dróg lokalnych w Gminie Rewal" o Nr 2009-525/KfW/PIK/2009 4) "Budowę boiska w Trzęsaczu w ramach programu ORLIK 2012" oraz "Wykonanie monitoringu wizyjnego w miejscowości Pobierowo" o Nr 2009-533 5) Projekty techniczne o Nr 2009-558 6) "Zintegrowany Systemu Parkowania Płatnego (część drogowa oraz infrastruktura do obsługi parkingów)" o Nr 2010-504	SGB-Spółka Akcyjna
950/5	Pobierowo	95285	SZ1G/00042539/4	20 000 000,00	1) Ramowe porozumienie w sprawie projektu restrukturyzacji i finansowania w sprawie spłaty zadłużenia z dnia 29.12.2011 r. 2) Porozumienia nr 3565/2011 z dnia 30.12.2011 r. dotyczące restrukturyzacji i finansowania zadłużenia 3)Porozumienia nr 3566/2011 z dnia 10.01.2012 r. dotyczące restrukturyzacji i finansowa zadłużenia 4) Porozumienia nr 3567/2011 z dnia 29.12.2011 r. dotyczące restrukturyzacji i finansowania zadłużenia	Magellan S.A.
931	Pobierowo	28600	SZ1G/00033344/4	5 123 874,73	ZABEZPIECZENIE Z TYTUŁU ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR 178/2013 Z DNIA 11-10-2013 ROKU	Nordea Bank Polska S.A. - od 11.2014 r. PKO BP
950/2	Pobierowo	37558	SZ1G/00041434/1	44 146 000,00	1) Porozumienie nr BWW-PLN-CBGKD-11-000014 z dnia 27.10.2011 r. 2) Porozumienie nr BWW-PIN-CBKGD-11-000015 z dnia 27.10.2011 r. 3) Porozumienie BWW-PLN-CBKGD-11-000016 z dnia 27.10.2011 r. 4) Umowy nr BKI-PLN-CBKGD-10-000006 z dnia 19.03.2010 r. 5) Umowy nr BKI-PLN-CBKGD-10-000008 z dnia 30.03.2010 r. 6) Umowy nr BKI-PLN-	Nordea Bank Polska S.A. - od 11.2014 r. PKO BP

950/6	Pobierowo	53373	SZ1G/00033980/4	CBKGD-10-000016 z dnia 06.05.2010 r. 7) Umowy nr BKI-PLN-CBKGD-10-000024 z dnia 10.06.2010 r.
304/2	Pogorzelica	21425	25169	



Wrys z planu zagospodarowania przestrzennego



Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 931 o powierzchni 28600 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo.

3. Ustalenia dla terenu o powierzchni 2,46 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 Utgh/US(ZP)**

- 1) Sposób tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z §13 pkt 2
  - a) **Tymczasowe przeznaczenie terenu : Tereny zieleni urządzonej**,
  - b) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni działki,
    - ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,
    - teren znajduje się częściowo na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
    - teren znajduje się częściowo na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c;
  - c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania min. powierzchni wydzielonej działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - d) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
    - dojazd – z drogi przylegającej do terenu;
    - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
  - e) Ochrona środowiska, przyrody:
    - teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
    - obowiązują ustalenia §5,
    - ustala się pozostawienie drzew i krzewów, nie kolidujących z planowanymi obiektami, jako powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni naturalnej;
- 2) Przeznaczenie terenu **Tereny usług turystycznych, gastronomii i handlu oraz sportu i rekreacji, w zieleni urządzonej**
- 3) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
  - a) powierzchnia zabudowy – maks. **20%** powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
  - c) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
  - d) wysokość zabudowy do kalenicy lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachowego – maks. **13,0 m**,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania min. powierzchni wydzielonej działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
  - a) dojazd – z drogi przylegającej do terenu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) Ochrona środowiska, przyrody
  - a) obowiązują ustalenia §5,
  - b) ustala się pozostawienie drzew i krzewów, nie kolidujących z planowanymi obiektami, jako powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni naturalnej;
- 7) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 30%

Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości :

1. działka nr 950/3 o powierzchni 79070 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo,
2. działka nr 950/2 o powierzchni 37558 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo,
3. działka nr 950/5 o powierzchni 95285 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo,
4. działka nr 950/6 o pow. 53373 m<sup>2</sup> obr. Pobierowo.

**19. Ustalenia dla terenu o powierzchni 25,72 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem**

**26Utgh/US/ZP**

- 1) Przeznaczenie terenu **Tereny usług turystycznych, handlu i gastronomii oraz sportu i rekreacji, w zieleni urządzonej**
- 2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – napowietrzna kolej szynowa i krzesetkowa oraz kolej wąskotorowa,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
  - d) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
  - e) wysokość zabudowy do kalenicy lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachowego:
    - dla 50% maksymalnej powierzchni zabudowy, o której mowa w punkcie 2 lit b – maks. 50,0 m,

- dla pozostałej powierzchni zabudowy, o której mowa w punkcie 2 lit b – maks. 20,0 m,
- f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połąci dachowych,
- g) należy zachować układ przestrzenny dawnej jednostki,
- h) na terenie 26Utgh/US/ZP zlokalizowano zbiornik wodny, oznaczony graficznie na rysunku planu, który należy zachować,
- i) teren znajduje się częściowo na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
- j) teren znajduje się częściowo na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c;
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania min. powierzchni wydzielonej działki – 10000m<sup>2</sup>;
- 4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
  - a) dojazd – z dróg przylegających do terenu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
- 5) Ochrona środowiska, przyrody
  - a) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
  - b) obowiązują ustalenia §5,
  - c) ustala się pozostawienie drzew i krzewów, nie kolidujących z planowanymi obiektami, jako powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni naturalnej;
- 6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 30%