

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Burmistrza Prudnika

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1732), Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie Burmistrza Prudnika dot. działań mających na celu zapewnienie Inwestorowi Henniges Automotive Prudnik spółka z o.o. realizację przedsięwzięcia pn. „Przebudowa hali produkcyjnej byłej tkalni na halę produkcyjno-magazynową” w Prudniku przy ulicy Nyskiej 17 „D” w związku z:

- a) uchwałą Nr XXXVII/597/2017 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i budynków użytkowych oraz zasad dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Prudnik położonych na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- b) uchwałą Nr XXXVII/637/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie wynajęcia nieruchomości;
- c) decyzją Nr 133/2021 z 24 marca 2021 roku, Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, działającej w imieniu Ministra właściwego do spraw gospodarki;

zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bez mojej
formalno-prawnych

RADCA PRAWNY
mgr Lidia Wojcieszak
OP-450/1987

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Sprawozdanie Burmistrza Prudnika dot. działań mających na celu zapewnienie Inwestorowi Henniges Automotive Prudnik spółka z o.o. realizację przedsięwzięcia pn. „Przebudowa hali produkcyjnej byłej tkalni na halę produkcyjno-magazynową ” w Prudniku przy ulicy Nyskiej 17 „D”.

Niniejszym składam sprawozdanie z działań podjętych w celu zapewnienia Inwestorowi Henniges Automotive Prudnik spółka z o.o. realizację przedsięwzięcia pn. „Przebudowa hali produkcyjnej byłej tkalni na halę produkcyjno-magazynową ” w Prudniku przy ulicy Nyskiej 17 „D”.

Spółka Henniges Automotive Prudnik rozpoczęła działalność w Prudniku we wrześniu 2016 roku.

W tym czasie Spółka wynajmuje halę przemysłową przy ulicy Nyskiej 17 „A” o powierzchni 4778,91 m², następnie korzystając z zapisów uchwały Rady Miejskiej NR XXXVII/597/2017 z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik położonych na obszarze Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Invest-Park „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej podjęła inwestycję związaną z przebudową hali przy ul. Nyskiej 17 „B” (była farbiarnia) o powierzchni 2438,26 m².

Gmina zobowiązała się do zabezpieczenia potrzeb zakładu w zakresie jego dalszego rozwoju na terenie Prudnika - co znalazło odzwierciedlenie w § 7 ust. 2 umowy najmu nieruchomości przy ul. Nyskiej 17 „A” z 16 września 2016 roku i w § 11 ust. 2 umowy najmu nieruchomości przy ul. Nyskiej 17 „B” z 18 grudnia 2017 roku, które stwierdzają, że:

„W przypadku, gdy zakład nie będzie już odpowiedni dla celów Najemcy, Najemca w pierwszym rzędzie postara się znaleźć odpowiednią nieruchomość w Prudniku. Jeśli według Najemcy nie będzie można znaleźć odpowiedniej nieruchomości w Prudniku wtedy Najemca wypowie umowę najmu z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia.”

W 2018 roku, Spółka zgłosiła swoje plany rozwojowe prosząc o wskazanie odpowiednich obiektów/nieruchomości na terenie Gminy Prudnik. W pierwszej kolejności Gmina wskazała teren położony w Specjalnej Strefie Ekonomicznej przy ulicy Przemysłowej, który po analizie nie został przez Spółkę zaakceptowany. Następnie Gmina wskazała obiekt byłej tkalni przy ulicy Nyskiej 17 „D”, który na podstawie listu intencyjnego został zarezerwowany przez Inwestora do dalszych analiz.

W styczniu 2020 roku Spółka podjęła decyzję o najmie wskazanej przez Gminę nieruchomości.

Na wniosek Spółki Rada Miejska w Prudniku uchwałą Nr XXXVII/637/2021 z dnia 1 marca 2021r. w sprawie wynajęcia nieruchomości wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy najmu nieruchomości o powierzchni 2,6060 ha oznaczonej na mapie 12, obręb Prudnik jako część działki numer 2605/140 o powierzchni 2,6620 ha, położonej na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej. Położony na części tej działki budynek – hala produkcyjna byłej tkalni, ma powierzchnię użytkową około 15 000m². Ostatecznie Inwestor zaproponował najem nieruchomości na okres 30 lat, na okoliczność czego Gmina zleciła ekspertyzę prawną potwierdzającą możliwość zawarcia umowy na proponowany okres.

W dniu 2 marca 2021 r. pomiędzy Gminą, a Spółką zostało zawarte porozumienie określające ramy współpracy, które umożliwią Inwestorowi realizację przedsięwzięcia pn. „Przebudowa hali produkcyjnej byłej tkalni na halę produkcyjno-magazynową ” w Prudniku przy ulicy Nyskiej 17 „D” i zrealizowanie inwestycji o szacunkowej wartości około 12 000 000zł.

Oprócz określenia roli Gminy w zakresie monitoringu terminów załatwienia spraw formalnych związanych z inwestycją, przyjęto zobowiązania, które będą miały bezpośredni wpływ na prawidłowe funkcjonowanie zakładu w przyszłości, w tym:

- w przypadku zawarcia umowy najmu wydzierżawienie terenu bezpośrednio przylegającego do najętej nieruchomości, który będzie niezbędny dla prowadzonej działalności w tym ciągów komunikacyjnych, parkingów i placów manewrowych,
- pozyskanie na rzecz gminy nieruchomości zabudowanej (enklawa w kompleksie hal) - na potrzeby inwestycji,
- opracowanie układu transportowego dla obszaru inwestycji poprzez wydzielenie i budowę drogi publicznej do nieruchomości właścicieli i użytkowników wieczystych.

24 marca 2021r. Spółka otrzymała decyzję Nr 133/2021, Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która działa w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki - o wsparciu, w której określona została wysokość pomocy publicznej oraz warunek zwiększenia zatrudnienia w Spółce o 140 pracowników.

Negocjacje projektu umowy najmu przedmiotowej hali (byłej tkalni) były oparte o uchwałę Nr XXXVII/597/2017 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i budynków użytkowych oraz zasad dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Prudnik położonych na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z w/w uchwałą w projekcie umowy:

- wyrażono zgodę na dostosowanie przez Inwestora na własny koszt przedmiotu najmu do prowadzenia działalności gospodarczej (§2 ust 3 uchwały),
- wyrażono zgodę na poczynienie przez Inwestora nakładów na przedmiot umowy najmu, przy czym rozliczeniu będą podlegały nakłady do kwoty 1.500.000,00 zł netto (§3 uchwały),
- ustalono na czas remontu karencję w płatności czynszu najmu z uwzględnieniem 3 etapów realizacji inwestycji (§2 ust. 5 uchwały),
- ustalono stawkę czynszu najmu za lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Prudnik z kwotą bazową obowiązującą w dniu zawarcia umowy (§5 uchwały),
- waloryzację stawki czynszu na zasadach określonych w dotychczasowych umowach najmu tj. po rozliczeniu nakładów do kwoty 1 500 000 netto, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzedzającym rozliczenie nakładów (inflacja) ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jednak nie więcej niż o 10%,
- ustalono zawarcie umowy najmu na okres 30 lat (§2 ust. 2 uchwały).

Poza zakresem zasad określonych w uchwale znalazły się propozycje Inwestora dot. możliwości nabycia nieruchomości przez Najemcę w przyszłości.

Na tą okoliczność ustalono, że należy dokonać zmiany Porozumienia Nr 1/2021 z 2 marca 2021 r., o następujący zakres:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać w II lub III etapach z zagospodarowaniem całej nieruchomości w terminie do końca 2027 roku;
- 2) istnieje konieczność ujednoczenia uregulowań najmu nieruchomości 17 D, 17 A, 17 B (w obecnej chwili Spółka będzie posiadać 3 umowy najmu) w ten sposób że będą one zgodne z zasadami ustalonymi w umowie najmu dla nieruchomości budynkowej 17D;
- 3) dopuszczono możliwość objęcia wszystkich nieruchomości jedną umową najmu poprzez aneksowanie umowy najmu nieruchomości budynkowej 17 D i rozwiązania pozostałych umów, a w przypadku nabycia przez Gminę działki nr 1996/140, część nieruchomości budynkowej 17D znajdująca się na tej działce zostanie wynajęta na rzecz Inwestora w drodze aneksu do umowy najmu dla nieruchomości budynkowej 17D;
- 4) Ze względu na wysokość planowanej inwestycji przyjęto możliwość stworzenia warunków nabycia nieruchomości przez Inwestora poprzez podjęcie następujących działań:

- a) Burmistrz Prudnika w terminie do 3 miesięcy od złożenia wniosku przez Inwestora o przyznanie prawa pierwszeństwa nabycia wszystkich wynajmowanych nieruchomości budynkowych, przedłoży Radzie Miejskiej w Prudniku projekt uchwały w sprawie przyznania Inwestorowi tego prawa zgodnie z art. 34 ust. 6 a i 6 b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Grunty niezbędne do racjonalnego korzystania z nieruchomości budynkowych, o których mowa wyżej w rozumieniu art. 34 ust. 6 b ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmują całe działki nr 2605/140, 1996/140 (w przypadku jej nabycia), 1984/140;
- b) z uwzględnieniem terminów i nieruchomości, o których mowa w pkt a, w terminie do 3 miesięcy od złożenia wniosku przez Inwestora w sprawie sprzedaży nieruchomości budynkowych na Jego rzecz, Burmistrz przedłoży Radzie Miejskiej w Prudniku projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż wynajmowanych nieruchomości w trybie bezprzetargowym;
- c) po podjęciu uchwał, o których mowa w punktach a i b oraz po zakończeniu prac budowlanych wykonanych przez Inwestora w budynku 17D, których szczegółowy zakres zostanie określony w umowie najmu, na wniosek Inwestora zawarta zostanie umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu 2605/140, 1996/140 (w przypadku jej nabycia), 1984/140 wraz z nieruchomościami budynkowymi oraz innymi obiektami budowlanymi położonymi na tych działkach w formie aktu notarialnego;
- d) umowa przedwstępna będzie przewidywała że cena sprzedaży nieruchomości, zostanie ustalona zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w tym zgodnie z zasadami określonymi w §35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i będzie odpowiadała ich rynkowej wartości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży pomniejszonej o wartość rynkową nakładów ustaloną zgodnie z §35 Rozporządzenia poniesionych przez Inwestora, zgodnie z postanowieniami umów najmu lub na które Gmina wyraziła zgodę. W celu ustalenia wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów w rozumieniu §35 ust. 3 Rozporządzenia zostanie uwzględniony protokół przekazania stanowiący załącznik nr 3 do umowy najmu nieruchomości budynkowej 17D. Oprócz zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, Inwestor zwróci Gminie kwotę wykorzystanych nakładów udzielonych w formie obniżonego czynszu najmu, zgodnie z umowami najmu. Kwota nakładów Gminy, zostanie oprocentowana w stosunku rocznym na podstawie wskaźnika WIBOR 1M powiększonego o 2%. Oprocentowanie będzie naliczane od łącznej kwoty obniżenia czynszu w okresie wykorzystania obniżonego czynszu do dnia nabycia nieruchomości przez Najemcę. W celu uniknięcia wątpliwości odsetki: nie będą kapitalizowane, tj. w żadnym momencie nie będą doliczane do kwoty głównej (tj. łącznej kwoty obniżenia czynszu) i zostaną wpłacone przez Inwestora razem z kwotą główną przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości do depozytu notarialnego notariusza wskazanego przez Strony oraz wypłacone z przedmiotowego depozytu notarialnego na rzecz Gminy niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości;
- e) zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi na wniosek Inwestora, jednak nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od zawarcia umowy przedwstępnej i nie później niż 10 lat od momentu zawarcia umowy przedwstępnej. Dopuszczono możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej przez Inwestora.

W przypadku przyjęcia niniejszej informacji zawarty zostanie aneks do porozumienia Nr 1/2021 z 2 marca 2021r. i w konsekwencji zawarta zostanie umowa najmu nieruchomości przy ul. Nyskiej 17 „D”.