URZĄD MIASTA
Kędzierzyn-Koźle
Wpł. 26 -11- 2025
Biuro Rady Miasta
ul. Grzegorza Piramowicza 32

Projekt

UCHWAŁA Nr .....
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia .....

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 13 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.[1]) oraz na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały nr VI/46/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 664, z późn. zm.[2]) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kędzierzynie-Koźlu w obrębie Blachownia, przy ulicy Szkolnej oznaczonej jako działka nr 588/352, o powierzchni 0,2412 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1K/00049557/5 wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku usługowego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT MIASTA
Sabina Nowosielska

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz 1080 i 1077.

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj Opolskiego z 2014 r. poz.638, z 2017 r. poz. 404 i 2761, z 2019 r. poz.632 oraz z 2025 r. poz 2265.

Niniejszy dokument nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.
RADCA PRAWNY
data
podpis
Joanna Mackiewicz
nr wpisu OP-1364

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku

W oparciu o przedmiotową uchwałę planowanym jest zbycie w formie wniesienia aportu do spółki Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku usługowego. Nieruchomość jest położona w Kędzierzynie-Koźlu w obrębie Blachownia, przy ulicy Szkolnej 17 oznaczona jako działka nr 588/352, o powierzchni 0,2412 ha, zapisana w księdze wieczystej nr OP1K/00049557/5. Gmina Kędzierzyn-Koźle jest użytkownikiem wieczystym działki oraz właścicielem wybudowanego na niej budynku - Inkubatora Przedsiębiorczości.
Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzonym uchwałą nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym: tereny usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem przeznaczenia UN, w ramach jednostki planistycznej „J" – Blachownia Osiedle.

Łączna wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oraz budynku na niej usytuowanego została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 5 191 753 złotych.

Budynek przeznaczony jest na prowadzenie działalności: Inkubator Przedsiębiorczości, którym obecnie zarządza Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o., który ma zawartą umowę najmu do 31 grudnia 2025 r. Budynek ten został wybudowany ze środków unijnych w ramach projektu „Podniesienie konkurencyjności przedsiębiorstw poprzez utworzenie Inkubatora Przedsiębiorczości w Kędzierzynie-Koźlu" współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego 2007-2013 „Inwestujemy w Twoją przyszłość". Na realizację inwestycji Gmina otrzymała wsparcie w wysokości 1 339 312,00 złotych, przy czym koszt utworzenia Inkubatora Przedsiębiorczości wyniósł 3 691 656,00 złotych.

Mając na względzie konieczność wykazania zasadności dalszego funkcjonowania Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości i prowadzenia go przez Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o. należy wskazać, iż Gmina Kędzierzyn-Koźle nie może prowadzić działalności rynkowej w zakresie prowadzenia Inkubatora Przedsiębiorczości. Aport umożliwi komercjalizację obiektu zgodnie z prawem, spółka Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o. zgodnie ze statutem oraz ustawą z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych może prowadzić ten rodzaj działalności powodując, że majątek zacznie pracować. Spółka bowiem ma możliwości w tym zakresie, których Gmina nie posiada lub są dla niej mocno ograniczone tj. świadczenie usług rynkowych (najem, consulting, prototypowanie), pobieranie opłat i prowizji, zawieranie umów B2B i NDA z firmami przemysłowymi, udział w projektach międzynarodowych, czy szybkie zamówienia i zakupy (bez pełnej procedury PZP dla gminy).
Ponadto wniesienie aportem obiektu spowoduje, iż Gmina Kędzierzyn-Koźle nie będzie obciążona kosztami operacyjnymi związanymi z funkcjonowaniem Inkubatora Przedsiębiorczości tj. związanych z mediami, remontami, utrzymaniem personelu, programami

inkubacji, a Spółka będzie mogła finansować działalność z: najmu powierzchni, usług doradczych, projektów UE i PARP, czy partnerstw biznesowych.

Aport budynku usługowego do spółki Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o. pozwoli Gminie uruchomić Inkubator Przedsiębiorczości bez obciążania budżetu i podatników, ponieważ zamiast ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości Gmina Kędzierzyn-Koźle wnosi ją jako aktywo, które Spółka wykorzysta komercyjnie do generowania przychodów z najmu i usług, pozyskiwania środków zewnętrznych oraz prowadzenia programu wspierającego lokalny biznes. Dzięki temu majątek zacznie pracować zamiast się amortyzować, projekt będzie realizowany profesjonalnie i stabilnie z logiką biznesową, a miasto uzyska realne korzyści gospodarcze — nowe firmy, miejsca pracy i wzrost wpływów podatkowych — bez konieczności dopłat w kolejnych latach.

Mając na uwadze powyższe, zachodzi konieczność stosownie do § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały nr VI/46/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (Dz. U. Woj. Op. z 2013 r. poz. 664 z późn. zm.), podjęcia przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwały w ww. przedmiocie.

Realizacja projektowanej uchwały wywoła skutki finansowe w postaci: ograniczenia wydatków Gminy Kędzierzyn-Koźle wynikających z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 723,60 złotych rocznie oraz kosztów utrzymania powyższego obiektu.

W imieniu Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle realizację niniejszej uchwały przeprowadzi Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, który informację o jej realizacji złoży w trybie określonym w § 42 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz

271/12
271/6
271/7
588/335
588/334
588/332
588/325
588/324
588/322
588/105
588/304
588/238
588/239
588/1
602/716
LsIV
176
Z
177
s
174
t
173
b4
17
17A

Uwaga. Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy
i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.

Skala 1: 2000