

UZASADNIENIE

Projekt uchwały dotyczy sprzedaży w drodze przetargu niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Za Komendą.

W 2022 roku, za zgodą Rady, Miasto kupiło niezabudowaną działkę nr 1827/31 o powierzchni 0,5002 ha. Decyzją Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 11 września 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: "Rozbudowa ul. Za Komendą w Rybniku wraz z przebudową skrzyżowań", zmienioną decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 15 maja 2025 r., działka 1827/31 została podzielona na działki: 2396/31 i 2397/31 przeznaczone pod drogę gminną oraz działkę 2398/31 jako pozostałą część nieruchomości, która objęta jest niniejszym projektem uchwały. Działka ma strategiczne (kluczowe) znaczenie dla osiągnięcia celu związanego z utworzeniem w Rybniku obszaru dedykowanego dla nowoczesnych usług dla biznesu. Zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu dwóch istotnych dróg wjazdowych do centrum miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy biurowej i usług publicznych. Jej przyszła zabudowa zdeterminuje charakter tej części miasta. Jako jedna z nielicznych działek na tym obszarze pozbawiona jest zabudowy, w związku z czym wydaje się, że w stosunkowo niedługim czasie mogłaby na niej zostać zrealizowana nowa zabudowa. Działka ta spełnia bowiem wszystkie wymagania do tego, aby zrealizować na niej budynek z powierzchnią biurową atrakcyjną dla potencjalnych najemców. Firmy świadczące szeroko pojęte usługi dla biznesu preferują bowiem budynki biurowe zlokalizowane w centrum miasta. Istotnym czynnikiem wyboru lokalizacji dla tego typu najemców jest dobra dostępność komunikacyjna – dojazd samochodem, liczba miejsc parkingowych, przystanki komunikacji publicznej oraz widoczność obiektu biurowego, które wspierają wizerunek firmy i zwiększają prestiż.

Po nabyciu nieruchomości w 2022 roku, Miasto rozpoczęło jej promowanie mające na celu pozyskanie inwestora, który wybuduje na przedmiotowym terenie budynek biurowy. Nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży w trybie przetargowym za cenę jednostkową nie mniejszą niż cena zakupu. W ogłoszeniu o przetargu zawarte będą szczegółowe warunki przetargu, w szczególności dotyczące oczekiwanej zabudowy nieruchomości (przede wszystkim minimalna wielkość powierzchni zabudowy oraz minimalna liczba kondygnacji nadziemnych) oraz terminów jej realizacji pod rygorem konieczności zapłaty kar umownych za niedotrzymanie terminów realizacji i oczekiwanej wielkości zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sytuuje nieruchomość w terenach zabudowy usługowej (2U). Uzyskanie zgody Rady na zbycie tej nieruchomości jest konieczne, ponieważ cena wywoławcza przekraczać będzie kwotę 1.000.000 złotych netto o której mowa w § 8 uchwały nr 114/VIII/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 3291 ze zm.).