

**Uchwała nr 209/22**  
**Sejmiku Województwa Mazowieckiego**  
**z dnia 20 grudnia 2022 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości położonych w Radomiu, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr: 95, 98, 101/1 i 102/3 w obrębie Jeżowa Wola**

Na podstawie art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2094) oraz § 4 ust. 2 pkt 2 załącznika do uchwały nr 188/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13013) - uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

1. Wyraża się zgodę Zarządowi Województwa Mazowieckiego na nabycie od XXXXXXXX XXXXXXXX-XXXXXXX na rzecz Województwa Mazowieckiego, prawa własności nieruchomości położonych w Radomiu, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr: 95, 98, 101/1 i 102/3, o łącznej powierzchni 3,4063 ha, w obrębie Jeżowa Wola, dla których Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgi wieczyste: nr XXXX/XXXXXXXXXX/X oraz nr XXXX/XXXXXXXXXX/X.
2. Nabycie prawa własności nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nastąpi za cenę 3 768 000 zł.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Mazowieckiego.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wiceprzewodniczący Sejmiku**  
**Województwa Mazowieckiego**

**Marcin Podsędek**

## Uzasadnienie

Nieruchomości położone w Radomiu, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 95, 98, 101/1, 102/3 o łącznej powierzchni 3,4063 ha w obrębie Jeżowa Wola dla której Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgi wieczyste nr XXXX/XXXXXXXXX/X oraz XXXX/XXXXXXXXX/X, stanowią własność osoby fizycznej.

O nabycie ww. nieruchomości wystąpiła Pani Ilona Jaroszek Dyrektor Muzeum Wsi Radomskiej pismem z dnia 29 marca 2021 roku. Nieruchomości są niezabudowane i graniczą z terenem Muzeum Wsi Radomskiej. Zakupione grunty miałyby posłużyć do budowy zespołu architektury ludowej zwanej „małym miasteczkiem”. Budowa małego miasteczka wynika ze scenariusza budowy muzeum, konieczności zachowania układów urbanistycznych i wyglądu architektury małych miasteczek oraz prezentacji struktury społecznej. Zespół składałby się z rynku z czterema pierzejami i ratuszem oraz uliczek przyrynkowych. Uzupełnieniem ekspozycji architektury ludowej będzie infrastruktura turystyczna tj. budowa ogrodzenia dla zakupionej nieruchomości plus wejście z systemem biletowym, mały parking, kawiarenka, sklepik itd..

Na posiedzeniu Zarząd Województwa Mazowieckiego w dniu 31 maja 2022 r., Departament Nieruchomości i Infrastruktury przedstawił informację w tej sprawie. Zarząd przyjął informację, wyraził wolę nabycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Województwa Mazowieckiego i zobowiązał Dyrektora Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury do podjęcia działań mających na celu przeprowadzenie negocjacji cenowych z właścicielem.

W dniu 4 czerwca 2022 roku zostały przeprowadzone negocjacje z właścicielami nieruchomości oznaczonych jako działki ew. nr 103/2, 95, 98, 101/1, 102/3 obręb Jeżowa Wola w sprawie ustalenia ceny ich nabycia.

Operat w sprawie został sporządzony na zlecenie Muzeum Wsi Radomskiej przez uprawnionego rzeczoznawcę (nr uprawnień 4630) w dniu 13 maja 2022 roku. Zgodnie z operatem wartość nieruchomości określona została na kwotę 3 997 000 zł tj:

- dz. 101/1 o pow. 2002 m<sup>2</sup> – 227 000 zł – 113,17 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 95 o pow. 6554 m<sup>2</sup> – 599 000 zł – 91,46 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 98 o pow. 209 m<sup>2</sup> – 21 000 zł – 100,69 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 102/3 o pow. 25 298 m<sup>2</sup> – 2 489 000 zł - 98,38 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 103/2 o pow. 5 245 m<sup>2</sup> – 661 000 zł - 125,99 zł/m<sup>2</sup>

Właścicielka działek ew. nr 101/1, 95, 98, 102/3. podtrzymała kwotę wskazaną w piśmie z dnia 13 marca 2021 roku tzn. 180 zł/m<sup>2</sup> tj. 6 131 340 zł (słownie: sześć milionów sto trzydzieści jedno trzysta czterdzieści złote 00/100) za całą nieruchomość. Przedstawiciel Województwa zaproponował kwotę 3 336 000 zł (słownie: trzy miliony trzysta trzydzieści sześć złotych 00/100) za całą nieruchomość wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Właścicielka nie wyraził zgody na zaproponowaną przez przedstawiciela Województwa Mazowieckiego kwotę.

Właściciel działki 103/2 podtrzymał kwotę wskazaną w piśmie z dnia 13 marca 2021 roku tzn. 180 zł/m<sup>2</sup> tj. 944 000 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści cztery złote 00/100) za całą nieruchomość. Przedstawiciel Województwa zaproponował kwotę 125,99 zł/m<sup>2</sup> tj. 661 000 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt jeden złote 00/100) za całą nieruchomość wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściciel nie wyraził zgody na zaproponowaną przez przedstawiciela Województwa Mazowieckiego kwotę.

W wyniku negocjacji strony nie doszły do porozumienia.

W dniu 9 listopada przeprowadzono ponowne negocjacje z właścicielami nieruchomości oznaczonych jako działki ew. nr 103/2, 95, 98, 101/1, 102/3 obręb Jeżowa Wola, na którym przedstawili operat sporządzony na ich zlecenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego XXXXXXXX XXXXXXXX (uprawnienia nr 7518), zgodnie z operatem wartość w/w działek wynosi 4 529 500,00 zł.

W wyniku rozmów właściciele zgodzili się na sprzedaż w/w działek za kwotę 4 500 000 zł (cztery miliony pięćset tysięcy złotych) i jest to ostateczna oferta.

Wobec powyższego Muzeum Wsi Radomskiej zleciło rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia aktualizacji operatu szacunkowego z dnia 13 maja 2022 roku zgodnie z aktualnymi cenami nieruchomości.

Zgodnie ze zaktualizowanym operatem szacunkowym z dnia 24 listopada 2022 roku wartość działek ew. nr 103/2, 95, 98, 101/1, 102/3 obr. Jeżowa Wola została określona na kwotę 4 538 000 zł tj.

- dz. 101/1 o pow. 2002 m<sup>2</sup> – 258 000 zł – 129,10 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 95 o pow. 6554 m<sup>2</sup> – 668 000 zł – 101,87 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 98 o pow. 209 m<sup>2</sup> – 23 000 zł – 108,23 zł/m<sup>2</sup>
- dz. 102/3 o pow. 25 298 m<sup>2</sup> – 2 819 000 zł – 111,42 zł/m<sup>2</sup>

Ponieważ dla nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 103/2 obr. Jeżowa Wola nie jest prowadzona księga wieczysta jej nabycie zostało odłożone do momentu założenia przez właścicieli księgi wieczystej.

W związku z powyższym pismem z dnia 25 listopada 2022 roku została złożona właścicielce działek ew. nr 101/1, 95, 98, 102/3 obr. Jeżowa Wola oferta zakupu przedmiotowych nieruchomości na rzecz Województwa Mazowieckiego za kwotę równą wartości z operatu szacunkowego tj. 3 768 000 zł (słownie: trzy miliony siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych).

Powyższa oferta została zaakceptowana przez właścicielkę w/w działek.

Z uwagi na wysokość ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości, konieczne jest uzyskanie zgody Sejmiku Województwa Mazowieckiego, gdyż zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2 Zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego (załącznik do uchwały nr 188/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13013), nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekroczy równowartość 250 000 EURO wymaga zgody Sejmiku.

Po uzyskaniu zgody Sejmiku Województwa Mazowieckiego zostanie podpisany akt notarialny – umowa sprzedaży.

Środki finansowe na zakup nieruchomości, zostały zabezpieczone w budżecie Województwa Mazowieckiego na rok 2022 – przyjętym uchwałą nr 163/2022 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 grudnia 2021 r. w dziale 700, rozdziale 70005, § 6060.

Środki finansowe na pokrycie kosztów aktu notarialnego i opłat sądowych związanych z zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży w wysokości około 16 tys. zł zostały zabezpieczone w budżecie Województwa Mazowieckiego w dziale 700, rozdziale 70005, § 6060.