

Uchwała nr 164/16
Sejmiku Województwa Mazowieckiego
z dnia 24 października 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Świętojskiej 9, za cenę obniżoną

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 486), art. 14 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. po. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579) – uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę Zarządowi Województwa Mazowieckiego na sprzedaż niezabudowanej części nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Świętojskiej 9, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 2/4 o powierzchni 0,2395 ha, z obrębu ewidencyjnego 5-02-08, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie, za cenę niższą od wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, sporządzonym na zlecenie Województwa Mazowieckiego, wynoszącą 20.280.189,40 zł netto powiększoną o należny podatek VAT.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Mazowieckiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Sejmiku
Województwa Mazowieckiego

Tomasz Kucharski

Uzasadnienie

W dniu 29.05.2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zwrócił się z wnioskiem do Zarządu Województwa Mazowieckiego o dokonanie podziału nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 0,4370 ha, położonej przy ul. Świętojerskiej 9 w Warszawie, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 5-02-08, jako działka nr 2/1 o powierzchni 0,4370 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00234969/4, a następnie sprzedaż na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydzielonej części, z przeznaczeniem pod budowę siedziby dla Sądu. Do wniosku dołączony został projekt listu intencyjnego zawierającego deklaracje stron w sprawie podjęcia ścisłej współpracy w zakresie realizacji wspólnej inwestycji na działkach powstałych w wyniku podziału ww. nieruchomości.

Zarząd Województwa Mazowieckiego na posiedzeniu w dniu 07.09.2015 r. potwierdził wolę zbycia części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 9 na rzecz Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na siedzibę Sądu Apelacyjnego w Warszawie oraz wyraził zgodę na geodezyjny podział niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 2/1, a następnie wszczęcie procedury sprzedaży wydzielonej części nieruchomości.

Decyzją z dnia 28.01.2016 r. Prezydent m. st. Warszawy – Stołeczny Konserwator Zabytków wydał decyzję, w której pozwolił Województwu Mazowieckiemu na podział działki ewidencyjnej nr 2/1, położonej na obszarze Nowego Miasta, którego układ urbanistyczny został wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 28.08.2014 r. Na wniosek Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 19.04.2015 r. wszczęte zostało postępowanie w sprawie podziału powyższej nieruchomości, a w dniu 12.05.2016 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał postanowienie, w którym stwierdził, że wstępny projekt podziału ww. działki na działki nr 2/3 o powierzchni 0,1975 ha i nr 2/4 o powierzchni 0,2395 ha nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W dniu 07.09.2016 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego złożył do Prezydenta m. st. Warszawy wniosek o zatwierdzenie powyższego podziału. Decyzja z dnia 10 października 2016 r. Prezydent m. st. Warszawy zatwierdził powyższy podział

W wyniku negocjacji prowadzonych przez przedstawicieli Województwa i Sądu Apelacyjnego w Warszawie została uzgodniona cena sprzedaży projektowanej działki nr 2/4 na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Zarząd Województwa zaakceptował jej wysokość na poziomie 20.280.189,40 zł netto (tj. 8.467,72 zł/m² gruntu). Cena ta stanowi iloczyn powierzchni gruntu (2395 m²) oraz średniej ceny za 1 m² gruntu, wynikającej z operatów szacunkowych określających wartość rynkową ww. działki, sporządzonych na zlecenie Województwa Mazowieckiego (21.580.000 zł, tj. 9.010,44 zł/m² gruntu) oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie (18.980.375 zł, tj. 7.925 zł/m² gruntu).

W dniu 5 października 2016 r. przedstawiciele Województwa Mazowieckiego i Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie podpisali list intencyjny dotyczący sprzedaży części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 9 oraz realizacji wspólnej inwestycji.

Zgodnie z ww. listem intencyjnym, Województwo Mazowieckie wyraziło wolę sprzedaży projektowanej działki ewidencyjnej nr 2/4, planowanej do wydzielenia z działki nr 2/1, położonej w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 9 na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Ponadto strony listu intencyjnego zadeklarowały, że przeznaczą wymienione nieruchomości (Sąd – projektowaną działkę nr 2/4, a Województwo – projektowaną działkę nr 2/3) na pozyskanie powierzchni – Sąd na potrzeby własne, a Województwo – na potrzeby wojewódzkich jednostek organizacyjnych, wojewódzkich osób prawnych, a także spółek, w których samorząd województwa posiada udziały bądź akcje. Z

listu wynika ponadto, że określona przez strony cena sprzedaży musi zostać zaakceptowana przez Sejmik Województwa Mazowieckiego.

Strony uzgodniły ponadto, że po zatwierdzeniu podziału działki nr 2/1 oraz zaakceptowaniu ceny sprzedaży przez Sejmik Województwa i zamieszczeniu wykazu o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, zostanie podpisana przedwstępna umowa sprzedaży wydzielonej działki nr 2/4, co powinno nastąpić do 15 grudnia 2016 r. Natomiast umowa przyrzeczona zostanie podpisana po spełnieniu warunków wskazanych w umowie przedwstępnej.

Z art. 14 ust. 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że zgoda Sejmiku Województwa jest konieczna w przypadku sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż jej wartość rynkowa. Biorąc pod uwagę, że cena nieruchomości została ustalona na poziomie niższym niż wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie Województwa, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.