

Uchwała Nr 123/09
Sejmiku Województwa Mazowieckiego
z dnia 7 września 2009 roku

w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Województwo Mazowieckie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku położonego na nieruchomości przy ul. J. Mireckiego 10 w Radomiu

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 ze zm.¹), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.²) – uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się Zarządowi Województwa Mazowieckiego zgodę na nabycie przez Województwo Mazowieckie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku położonego na nieruchomości przy ul. J. Mireckiego 10 w Radomiu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 16/4, obręb 50 – Stare Miasto, o powierzchni 1 884 m², uregulowanej w księdze wieczystej KW RA1R/00134059/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Mazowieckiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Sejmiku
Województwa Mazowieckiego

Robert Soszyński

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1206 i Nr 167, poz. 1759, z 2006 r. Nr 126, poz. 875 i Nr 227, poz. 1658, z 2007 r., Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 216, poz. 1370 i Nr 223, poz. 1458.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100 i Nr 42, poz. 335 i poz. 340.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona przy ul. J. Mireckiego 10 w Radomiu, oznaczona jako działka nr ew. 16/4, o powierzchni 1 884 m² zabudowana jest budynkiem biurowym, wolnostojącym o trzech kondygnacjach naziemnych, podpiwniczony. Budynek powstał w wyniku rozbudowy i modernizacji wcześniej istniejącego budynku. Zgodnie z odpisem księgi wieczystej z dnia 28 kwietnia 2009 r. Nr RA1R/00134059/0 nieruchomość stanowi własność Gminy Miasta Radomia oddana w użytkowanie wieczyste Spółce JUNIMEX Development Sp. z o.o. Dział III księgi zawiera wpis dotyczący nieodpłatnej i bezterminowej służebności przesyłu przez działkę nr 16/4 na rzecz PGE Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko-Kieleckiego Dystrybucja Spółka z o.o. w Skarżysku Kamiennej.

Dział IV hipoteka zawiera wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Są to:

1. hipoteka umowna łączna zwykła 4.000.000 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności banku BGŻ S.A. I Oddział Operacyjny w Warszawie z tytułu udzielonego kredytu na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2008 r.,
2. hipoteka umowna łączna kaucyjna 2.000.000 zł tytułem zabezpieczenia ww. umowy.

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest nieruchomość brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania nieruchomość znajduje się w obszarze zabudowy o charakterze śródmiejskim z zespołami i centrami usługowymi, obszary wymagające rehabilitacji w strefie ochrony konserwatorskiej (odpis księgi wieczystej w załączeniu)

Z informacji uzyskanych od JUNIMEX Development Sp. z o.o. wynika, iż Spółka planuje wystąpić o ustanowienie służebności na przedmiotowej działce dla 12 miejsc parkingowych dla użytkowników działki 16/5. Co do konkretów brak jest danych.

Ze względów na rozwiązania drogowe nie można było usytuować parkingów bezpośrednio przy budynku zlokalizowanym na działce 16/4, jednak istnieje wymóg przypisania do nieruchomości odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Spółka zrealizowała to powiększając w projekcie działkę 16/4 kosztem 16/5, zakładając, że formalnie zostanie ustanowiona służebność 12 z 28 miejsc parkingowych na działce 16/4 na rzecz działki 16/5.

Opisana wyżej nieruchomość ma być przeznaczona dla potrzeb przychodni, która obecnie mieści się przy ul. Okulickiego 9 w Radomiu, bowiem budynek przychodni nie nadaje się do użytku.

W przypadku podjęcia decyzji o jej nabyciu należy wziąć pod uwagę przystosowanie budynku biurowego do wymogów unijnych wymaganych przy budynkach lecznictwa.

W dniu 21 kwietnia 2009 r. Departament Nieruchomości i Infrastruktury przedstawił do rozpatrzenia przez Zarząd Województwa Mazowieckiego informację odnośnie oferty złożonej przez firmę JUNIMEX Development Sp. z o.o., dotyczącej ewentualnej zamiany nieruchomości położonej przy ul. Mireckiego 10 w Radomiu stanowiącej własność JUNIMEX Sp. z o.o., na nieruchomość położoną przy ul. Okulickiego 9 w Radomiu, stanowiącą własność Województwa Mazowieckiego

i pozostającą w nieodpłatnym użytkowaniu Szpitala im. dr Barbary Borzym w Radomiu.

Zarząd Województwa pozytywnie ustosunkował się do propozycji zawartych w ww. informacji i zobowiązał Dyrektora Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury do zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia wyceny wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej użytkowanie wieczyste firmy JUNIMEX Development Sp. z o. o., położonej przy ul. J. Mireckiego 10 w Radomiu, dla potrzeb przeniesienia prawa własność oraz kontynuowania rozmów z przedstawicielami ww. firmy, w sprawie warunków cenowych, dotyczących ww. transakcji.

W dniu 8 maja 2009 r. na zlecenie Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury została sporządzona wycena nieruchomości położonej przy ul. Mireckiego 10 w Radomiu, określająca wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku dla potrzeb przeniesienia prawa własności.

Zgodnie ze sporządzoną wyceną, wartość ww. nieruchomości została oszacowana na kwotę 6.487.900 zł (sześć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych) netto.

W dniu 18 maja 2009 r. do Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury wpłynęła oferta, złożona przez firmę JUNIMEX Development Sp. z o.o., w której zostały zaproponowane następujące warunki przeniesienia na rzecz Województwa Mazowieckiego prawa do ww. nieruchomości:

Jako podstawę do rozliczenia transakcji, przedstawiciele firmy JUNIMEX Sp. z o.o. zaproponowali kwotę w wysokości 7.990.000 zł + VAT (siedem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych), przy czym zaproponowano sposób zapłaty ww. kwoty w 3 ratach.

Ponadto, w dniu 16 czerwca 2009 r. przedstawiciele firmy JUNIMEX Development Sp. z o.o. przekazali do Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury operat szacunkowy z dnia 15 czerwca 2009 r. sporządzony na zlecenie firmy JUNIMEX Development Sp. z o.o., określający wartość szacunkową nieruchomości położonej przy ul. J. Mireckiego 10 w Radomiu na kwotę w wysokości 7.759.069,00 zł netto.

Jako ostateczną cenę sprzedaży przedstawiciele firmy JUNIMEX Development Sp. z o.o. , w piśmie z dnia 25 czerwca 2009 r. zaproponowali kwotę w wysokości 7.159.000 zł (siedem milionów trzysta tysięcy złotych) + podatek VAT w wysokości 22%. Nie wskazano jednakże przy tej propozycji szczegółowych warunków dokonania ewentualnej transakcji, tj. sposobu i terminów płatności oraz wysokości rat z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Mireckiego 10 w Radomiu.

Na spotkaniu w dniu 29 czerwca br. w siedzibie Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego przedstawiciele Spółki JUNIMEX Development przedstawili ostateczną ofertę sprzedaży ww. nieruchomości:

- w przypadku finalizacji transakcji do dnia 15 lipca br. Spółka sprzeda Województwu Mazowieckiemu prawo użytkowania wieczystego i własność budynku za cenę 6.859.000 zł+ podatek VAT, przy płatności jednorazowej;

- w przypadku finalizacji transakcji po tej dacie Spółka sprzeda prawo użytkowania wieczystego i własność budynku za cenę 7.159.000 zł + podatek VAT, przy czym Spółka wyraża zgodę na wpłatę jednorazową w kwocie 6.487.900 zł + VAT, pozostała kwota miałaby być wpłacona w terminie półtora roku i traktowana byłaby przez Spółkę jako kaucja gwarancyjna.

Zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr 152/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 4 września 2006 r. *w sprawie zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego, zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata*, Zarząd Województwa dokonuje wyboru formy prawnej oraz ma prawo dokonywać zamiany nieruchomości.

Zgodnie z § 5 ww. uchwały Sejmiku:

1. Zarząd może nabywać nieruchomości do zasobu nieruchomości, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potrzeby rozwoju Województwa oraz obowiązki wykonywania zadań publicznych.
2. Odpłatne nabycie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego:
 - 1) w celu realizacji zadań innych niż określone w art. 14 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.);
 - 2) których cena transakcyjna przekracza równowartość 250 000 EURO;
 - 3) wymaga zgody Sejmiku.
3. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonego przez uprawnionego rzeczoznawcę.

Zgodnie z opinią radcy prawnego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2009 r., w zaistniałym przypadku, przed przystąpieniem do ewentualnej transakcji, zaistnieje konieczność uzyskania zgody Sejmiku Województwa Mazowieckiego na dokonanie nabycia ww. nieruchomości przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, ze względu na fakt, iż wartość przedmiotowej nieruchomości, przekracza równowartość 250.000 EURO.

Skutki finansowe dla budżetu Województwa Mazowieckiego:

Departament Nieruchomości i Infrastruktury informuje, że w budżecie Województwa Mazowieckiego na 2009 r. zaplanowano kwotę 7.159.000 zł + podatek VAT (1.574.980 zł) tj. 8.733.980 zł na sfinansowanie transakcji nabycia ww. nieruchomości w dziale 700, rozdziale 70005 § 6060.

W rozmowach z przedstawicielami firmy JUNIMEX nie sprecyzowano również, w jaki sposób nastąpi zapłata kosztów z tytułu aktu notarialnego w sprawie ewentualnego nabycia nieruchomości, stąd na tym etapie, niemożliwe jest określenie kwoty, którą Województwo Mazowieckie będzie musiało ponieść w związku z dokonaniem transakcji (kosztów notarialnych i sądowych).