

Włocławek, 2 maja 2016 r.

GM.M.0003.11.2016

Ś K R E T A R I A I
Przewodniczącego Rady Miasta
Włocławek

Pani
Olga Krut - Horonziak
Radna Miasta Włocławek

2016 05 04 Nr 6681/05/2016 uw-46534

Odpowiadając na wniesioną interpelację międzysesyjną z dnia 18 kwietnia 2016 r., wyjaśniam, co następuje:

W sprawie nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego, uprzejmie informuję, że przedmiotem sprzedaży są nieruchomości gruntowe oddane w użytkownię wieczyste, stanowiące własność Skarbu Państwa, to jest:

- działka ewidencyjna numer 103 o powierzchni 0,2149 ha położona we Włocławku przy Placu Wolności 5 w obrębie Włocławek KM 45,
- działka ewidencyjna numer 58/7 o powierzchni 0,0006 ha i numer 58/8 o powierzchni 0,5690 ha, położone we Włocławku przy ulicy Lunewil, Lunewil 17A i Okrzei 77 w obrębie Włocławek KM 36.

Z informacji uzyskanych od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu - Delegatura we Włocławku wynika, iż do rejestru zabytków Województwa Kujawsko – Pomorskiego pod nr A/693, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 05.06.1985 r. wpisany został (cytat sentencji z decyzji wpisu do rej. zab.): „ tzw. Hotel Polski we Włocławku/usytuowany w kwartale pomiędzy ulicami 3-go Maja, Przedmiejską, Waryńskiego , Pl. Wolności”. We wskazanej decyzji brak jest informacji dotyczącej ochrony działki nr 103, na której zlokalizowany jest wymieniony obiekt. W związku z powyższym ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęty jest, przytoczony literalnie w sentencji decyzji wpisu budynek d. Hotelu Polskiego. Jednocześnie Delegatura WUOZ we Włocławku poinformowała, iż działka nr 103, na której zlokalizowany jest dawny Hotel Polski znajduje się na terenie obszarowego wpisu do rejestru zabytków Dzielnicy Starego Miasta Włocławka, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1560 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bydgoszczy z dnia 30.09.1959 r.

Ponadto, z informacji uzyskanych od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu - Delegatura we Włocławku wynika, iż do rejestru zabytków Województwa Kujawsko – Pomorskiego pod nr A/649, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 24.03.1998 r. wpisany został (cytat sentencji z decyzji wpisu do rej. zab.): „Budynek młyna parowego L. Sterna z 1907 – 1909 r. we Włocławku, ul. Lunewil 17a”. W sentencji wskazanej decyzji brak jest informacji dotyczącej ochrony działek nr 58/7 i 58/8, na których zlokalizowany jest wymieniony obiekt. W związku z powyższym ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęty jest, przytoczony literalnie w sentencji decyzji budynek młyna parowego. Przedmiotowy obiekt zabytkowy wpisany jest po granicach murów obwodowych i nie obejmuje działek, na których jest zlokalizowany.

Wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami pojęcia nieruchomości, jak i nieruchomości gruntowej mają charakter normatywny. Zakres tych pojęć określa nie tylko Kodeks cywilny wyróżniając poza nieruchomościami gruntowymi także nieruchomości budynkowe oraz obejmujące części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje nieruchomość gruntową podobnie jak przepisy Kodeksu cywilnego jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Rozróżnienie to sprawia, że wpisem do rejestru zabytków powyższych nieruchomości budynkowych, stanowiących w przypadku użytkownika wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności, nie są objęte działki gruntu, będące przedmiotem sprzedaży. Brak jest zatem podstaw do rozszerzającego interpretowania decyzji

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i obejmowania nimi także gruntów, na których posadowione są budynki stanowiące nieruchomości odrębną od gruntu.

Ponadto informuję, że budynki usytuowane na przedmiotowych działkach nabyte zostały na własność z chwilą nabycia prawa użytkowania wieczystego powyższych działek. Stąd przedmiotem sprzedaży są tylko nieruchomości gruntowe, oddane w użytkowanie wieczyste, które zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być sprzedane wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Natomiast nieruchomości gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedane użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody.

Nadmienić należy, że pismem z dnia 3 grudnia 2015 r., całość materiału zgromadzonego w powyższych sprawach, z operatami szacunkowymi włącznie, przekazana została do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego. W następstwie, zarządzeniem nr 12/2016 z dnia 20 stycznia 2016 r., oraz nr 14/2016 z dnia 25 stycznia 2016 r., Wojewoda Kujawsko - Pomorski wyraził zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym użytkownikowi wieczystemu przedmiotowych nieruchomości.

Wykonanie powyższych zarządzeń powierzone zostało Prezydentowi Miasta Włocławek działającemu w imieniu Skarbu Państwa, wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej.

Nawiązując do uwag podniesionych w Pani interpelacji informuję, iż organ dokonał analizy opinii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie ustalonej wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości gruntowych w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) i stwierdził, że treść przedmiotowych operatów szacunkowych jest zgodna z przepisami ww. rozporządzenia. Należy przy tym wskazać, że ocena przedmiotowych opinii rzeczoznawcy została dokonana przez organ tylko pod względem formalno-prawnym, ponieważ organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które to wyłącznie posiada rzeczoznawca majątkowy.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że brak jest uzasadnionych wątpliwości, co do sposobu ustalenia oraz określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości, tym samym sporządzone operaty szacunkowe należy uznać za prawidłowe i dopuścić jako dowód w prowadzonym postępowaniu.

Wskazać przy tym należy, że Wojewoda Kujawsko – Pomorski nie wniósł zastrzeżeń do powyższych operatów szacunkowych.

Równocześnie informuję, iż postępowanie w sprawie nabycie prawa własności nieruchomości – działki ewidencyjnej nr 8/2 o powierzchni 0,8960 ha, położonej we Włocławku przy ul. Wienieckiej 35 w obrębie Włocławek KM 87 zostało wszczęte 2015r., na wniosek użytkownika wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości.

Cena przedmiotowej nieruchomości gruntowej została określona według stanu na dzień sprzedaży tj. na dzień 12 stycznia 2015 r. i wynosiła 283 243 zł.

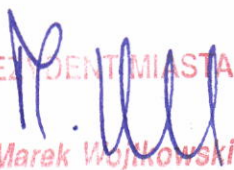
Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r., poz.1774, ze zm.), operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

W tym przypadku, termin ważności operatu szacunkowego, który został sporządzony w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i mógł być wykorzystany w przedmiotowym postępowaniu, upłynął w dniu 12 stycznia 2016 r., a w tym czasie nie doszło do podpisania aktu notarialnego.

W związku z powyższym, zostało ponownie zleczone ustalenie wartości prawa użytkowania wieczystego i prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 4 lutego 2016 r. cena przedmiotowej nieruchomości określona według stanu na dzień sprzedaży wynosi **259 000 zł.**

Zarządzeniem nr 45/2016 z dnia 19 lutego 2016 r. Prezydent Miasta Włocławek przeznaczył do sprzedaży prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Włocławku przy ul. Wienieckiej 35 oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 8/2 o powierzchni 0,8960 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Zieleń Miejska we Włocławku Spółka z o.o. Budynki znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości są własnością użytkownika wieczystego, a więc stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

PREZIDENT MIASTA

dr Marek Wojtkowski

Do wiadomości:

1. Wydział Organizacyjno – Prawny i Kadr – 2 egz.
2. Biuro Rady Miasta.