

Uchwała Nr 9/2013
Prezydium Polskiej Akademii Nauk
z dnia 23 kwietnia 2013 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych położonych w miejscowości Baranowo, gmina Mikołajki, powiat mrągowski, województwo warmińsko-mazurskie wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałami w częściach wspólnych budynków, urządzeń i w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienia służebności przechodu i przejazdu

Na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz. U. Nr 96 poz. 619 oraz z 2011 r., Nr 84, poz. 455) Prezydium Polskiej Akademii Nauk postanawia, co następuje:

§ 1

Wyrazić zgodę na sprzedaż:

- 1) 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2 w budynku **Nr 15** oraz 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2 w budynku **Nr 18** położonych w Baranowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **271/1**, obręb 0001-Baranowo, o pow. 0,4369 ha, wraz z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałami w częściach wspólnych budynków, urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu;
- 2) 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 3 w budynku **Nr 17** oraz 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2 w budynku **Nr 17A** położonych w Baranowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **272**, obręb 0001-Baranowo, o pow. 0,5300 ha wraz z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałami w częściach wspólnych budynków, urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu;
- 3) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego **Nr 24/2** położonego w Baranowie na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **247/10**, o pow. 0,0295 ha, obręb 0001-Baranowo wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz budynku gospodarczego położonego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **247/7** o pow. 0,0286 ha wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu;
- 4) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego **Nr 24/3** położonego w Baranowie na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **247/9**, o pow. 0,0246 ha, obręb 0001-Baranowo wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, budynku gospodarczego położonego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **247/8** o pow. 0,0067 ha, obręb 0001-Baranowo wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu
- 5) 4 lokali mieszkalnych o numerach 1, 2, 4 i 5 w budynku **Nr 30** położonym w Baranowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **179/4**, o pow. 0,4868 ha, obręb 0001-Baranowo, wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w 3 budynkach gospodarczych i z udziałami w częściach wspólnych budynków, urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu;
- 6) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego **Nr 34** oraz budynku gospodarczego, położonych w Baranowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **182/1**, o pow. 0,6500 ha, obręb 0001-Baranowo, wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu;
- 7) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego **Nr 43** oraz 2 budynków gospodarczych i 1 budynku garażu, położonych w Baranowie, na działkach oznaczonych w ewidencji

gruntów numerami: **188/2**, o pow. 0,0200 ha i **189** o pow. 0,0500 ha, obręb 0001-Baranowo, wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu;

- 8) 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2 w budynku **Nr 56** oraz 2 lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2 w budynku **Nr 57** położonych w Baranowie, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **263/1**, obręb 0001-Baranowo, o pow. 0,2700 ha, wraz z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałami w częściach wspólnych budynków, urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu;
- 9) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego **Nr 8** oraz budynku gospodarczego, położonych w Śmietkach, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami **21/5** o pow. 0,1400 ha i **21/6**, o pow. 0,0100 ha, obręb 0001-Baranowo, wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu;

dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **OL1M/00025060/0**.

§ 2

Wyrazić zgodę na sprzedaż udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr **247/4**, obręb 0001-Baranowo, o pow. 0,1007 ha, stanowiącego podwórkę i drogę dojazdową do budynków nr 24/1, 24/2 i 24/3 w Baranowie, na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działek nr 247/9 i 247/10 lub na rzecz gminy, w przypadku skorzystania przez nią z prawa pierwokupu. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **OL1M/00025060/0**.

§ 3

Wyrazić zgodę na ustanowienie na części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **21/7**, obręb 0001-Baranowo, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **OL1M/00025060/0**, nieodpłatnej służebności przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 21/5 i 21/6.

§ 4

Sprzedaż budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi, pomieszczeniami przynależnymi oraz prawem użytkowania wieczystego gruntu nastąpi w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa* (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.).

§ 5

Przed dokonaniem sprzedaży oraz ustanowieniem służebności niezbędne będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa zgodnie z art. 5a ust. 1 ustawy *o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa* (Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 493 ze zm.).

§ 6

Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienia służebności zostaną określone w umowach sprzedaży.

§ 7

Zgodnie z art. 79 ust. 1 pkt 7 ustawy o *Polskiej Akademii Nauk* środki finansowe uzyskane ze sprzedaży stanowią przychody Akademii i są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym PAN.

Środki pozyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na cele określone w art. 81 ustawy o *Polskiej Akademii Nauk*.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PREZES
POLSKIEJ AKADEMII NAUK



Michał Kleiber

Uzasadnienie

Polska Akademia Nauk jest użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynków położonych w miejscowości Baranowo, dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą nr OL1M/00025060/0.

Przedmiotowymi nieruchomościami zarządza PAN Zakład Doświadczalny Agrobiologii w Baranowie.

Zakład planuje sprzedaż 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 16 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych położonych w miejscowości Baranowo, gmina Mikołajki, woj. warmińsko-mazurskie. Biorąc pod uwagę przepisy prawa, jednostka wykonała szereg czynności przygotowawczych:

1. sporządziła inwentaryzację uproszczoną budynków,
2. uzyskała zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych,
3. zleciła wycenę lokali przeznaczonych do zbycia wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu,

Granice działek gruntów, wydzielone w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych, zostały określone przez Zakład Doświadczalny Agrobiologii w Baranowie w taki sposób, że obejmują teren dotychczas użytkowany przez najemców. Część z działek przekracza jednak rozmiar niezbędny do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków.

Mając na uwadze zapisy ustawy *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa* jak również fakt, iż działki te nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego a gmina nie ustaliła wytycznych dotyczących minimalnej wielkości działki budowlanej, proponuje się przyjęcie następujących zasad przy sprzedaży: bonifikatą wynikającą z powyższej ustawy objąć zbywany budynek jednorodzinny z prawem użytkowania wieczystego działki lub lokal mieszkalny wraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego części działki opisanej w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane, tereny mieszkaniowe lub inne tereny zabudowane. Prawo (lub udział w prawie) użytkowania wieczystego pozostałej użytkowanej dotychczas części działki proponuje się sprzedać dotychczasowym najemcom po cenie rynkowej, wynikającej z wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Wartość rynkowa zbywanych budynków i lokali mieszkalnych wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z informacją zawartą w operatach szacunkowych wykonanych w październiku 2011 r., wynosi 1 568 967 zł. Aktualizacja operatów zostanie zlecona rzeczoznawcy majątkowemu stosownie do obowiązujących przepisów. Wpływy z tytułu sprzedaży przedmiotowych nieruchomości zostaną pomniejszone o zastosowane bonifikaty przewidziane przepisami prawa.

W związku z koniecznością zapewnienia sprzedawanym nieruchomościom dostępu do drogi publicznej proponuje się: w jednym przypadku - sprzedaż prawa użytkowania wieczystego

gruntu oznaczonego jako działka nr 247/4, stanowiącego drogę dojazdową i podwórko, w odpowiednich udziałach na rzecz przyszłych użytkowników wieczystych działek nr 247/9, 247/10 i 247/11 lub na rzecz gminy (w przypadku skorzystania przez nią z prawa pierwokupu), w drugim - ustanowienia na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 21/7 nieodpłatnej służebności przejścia i przejazdu na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działek nr 21/5 i 21/6. Intencją Akademii jest wygaszenie użytkowania wieczystego działki 21/7 w celu urządzenia przez gminę drogi publicznej.

Uwzględniając informacje z operatów szacunkowych z 2011 r. dotyczące sąsiednich nieruchomości, w ocenie Biura Gospodarowania Nieruchomościami wartość użytkowania wieczystego działki nr 247/4 można oszacować na 15 700 zł, natomiast działki nr 21/7 na 24 000 zł. Wykonanie aktualnej wyceny zostanie zlecone rzeczoznawcy majątkowemu stosownie do obowiązujących przepisów.

Przedmiotowe grunty znajdują się w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, a Polska Akademia Nauk jest ich użytkownikiem wieczystym. Zgodnie z art. 74 ustawy o PAN, Akademia zwolniona jest z wnoszenia opłaty z tytułu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na najemcę.

Wartość rynkowa zbywanych lokali wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz wartość działki, na której planowane jest ustanowienie służebności, objętych tą samą księgą wieczystą, przekracza równowartość kwoty 50 000 euro.

W związku z powyższym wymagane będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.

Do złożenia – w imieniu Polskiej Akademii Nauk – wniosku do MSP, jak również do sprzedaży wymienionych w treści uchwały budynków i lokali mieszkalnych, udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz ustanowienia służebności proponuje się upoważnić dyrektora PAN Zakładu Doświadczalnego Agrobiologii w Baranowie.

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż budynków jednorodzinnych i lokali mieszkalnych wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienia służebności w miejscowości Baranowo.