

UCHWAŁA Nr/...../20
Rady Miasta Milanówka
z dnia 2020 roku

w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Milanówku przy ul. Brwinowskiej 2 będącej własnością Gminy Milanówek, stanowiącej zespół willowo-parkowy „Turczynek”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U.2020.65) – Rada Miasta Milanówka **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

Wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości położonej w Milanówku przy ul. Brwinowskiej 2 będącej własnością Gminy Milanówek, oznaczonej jako działka ew. nr 3 w obrębie 07-01, stanowiącej zespół willowo-parkowy „Turczynek”.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

Janina Moława

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr 109/X/19 z dnia 16 września 2019 r., Rada Miasta Milanówka uchyliła Uchwałę Nr 65/IX/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż zabudowanej nieruchomości „Turczynek” położonej w Milanówku przy ul. Brwinowskiej 2, będącej własnością Gminy Milanówek.

Do Burmistrza Miasta Milanówka zgłaszają się osoby potencjalnie zainteresowane nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Podjęcie przez potencjalnego Inwestora decyzji o zakupie poprzedza zwykle dokonanie analiz eksperckich w celu oceny potencjalnego ryzyka biznesowego. Aktualnie zakładane jest że takie analizy dokonane zostaną z inicjatywy i na koszt Inwestora. Dopiero ich wynik pozwala mu oszacować ryzyko związane z zakupem nieruchomości.

Brak zgody Rady Miasta na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości już na wstępie zniechęca inwestorów, ponieważ zwiększa ryzyko utraty przez nich środków finansowych nawet w przypadku gdy ocena stanu prawno-technicznego dałaby pozytywny wynik. Taki stan rzeczy utrudnia prowadzenie rozmów na temat możliwości zagospodarowania tej nieruchomości. Podkreślenia wymaga fakt, że utrzymywanie tej nieruchomości w jej obecnym – nieużytkowym – stanie działa na niekorzyść jej stanu technicznego co z kolei zagraża potencjalnym ubytkiem w materii zabytkowej.

Gmina Milanówek nabyła przedmiotową nieruchomość od Powiatu Grodzkiego w 2008 r. za kwotę 3 mln zł. Na przestrzeni lat wielokrotnie podejmowano czynności zmierzające do jej sprzedaży, zagospodarowania w ramach PPP lub pozyskania dofinansowania, jednakże bezskutecznie.

Ostatnia wycena nieruchomości sporządzona w listopadzie 2018 r., której aktualność potwierdzona została w listopadzie 2019 r., określiła wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4.837.000 zł, co w porównaniu z poprzednimi wycenami oznacza, że wartość nieruchomości spadła o około 50%.

Utrzymanie „Turczyńka” w należyтым stanie technicznym, a w szczególności wypełnienie zaleceń narzuconych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znacznie przekracza możliwości Gminy. Jak wynika z danych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, która zarządza obiektem, roczny koszt jego utrzymania, obejmujący jedynie podstawowe prace związane z bieżącym utrzymaniem to kwota ok. 6 tysięcy złotych. Od wielu lat nie były wykonywane żadne zabiegi związane z przywróceniem nieruchomości dobrego stanu technicznego.

Biorąc pod uwagę zły i ciągle pogarszający się stan techniczny nieruchomości, a także brak perspektywy na samodzielne zagospodarowanie jej przez Gminę należy uznać, iż aktualnie sprzedaż jest jedynym możliwym sposobem na zapobiegnięcie całkowitemu zniszczeniu budynków i uchronienie Miasta przed utratą jednego z najważniejszych symboli.

Możliwe sposoby zagospodarowania nieruchomości określa obecnie obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania przestrzennego „Turczynek A” przyjęty Uchwałą Rady Miasta Milanówka Nr 276/XXVI/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. oraz zalecenia konserwatorskie z dnia 28 marca 2013 r., które w znacznym stopniu definiują dopuszczalne funkcje nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 13 ust. 4 *ugn*, m.in. sprzedaż nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Sposób ustalania ceny przy sprzedaży nieruchomości określa art. 67 *ugn.* Określenie ceny minimalnej jak i innych warunków sprzedaży przez radę jest niemożliwe, z uwagi na to, iż wkracza to w kompetencje burmistrza wynikające z art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 *ugn.*

Biorąc pod uwagę ciągle pogarszający się stan nieruchomości, brak środków w budżecie Gminy na jej utrzymywanie, a tym bardziej na remont, znaczny spadek wartości, a także fakt, iż znalezienie inwestora zainteresowanego tego typu nieruchomością, posiadającego odpowiedni plan, doświadczenie oraz środki finansowe nie należy do rzeczy łatwych, należy uznać, iż przeznaczenie „Turczynka” do sprzedaży powinno być jednym z działań priorytetowych Gminy, zmierzających do ratowania tego cennego zabytku.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.