

**U C H W A Ł A 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.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., z późn. zm.) oraz art. 13 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 z późn. zm.) - Rada Miasta Milanówka

*u c h w a ł a*, co następuje:

§ 1.

Wyraża zgodę na sprzedaż zabudowanej nieruchomości „Turczynek” stanowiącej własność Gminy Milanówek, położonej przy ul. Brwinowskiej 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ewidencyjny 3 w obrębie 07-01o powierzchni 100181 m<sup>2</sup> po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Rady Miasta Milanówka

*mgr Maria Sobczak*

## UZASADNIENIE

Dnia 9 maja 2008r. Gmina Milanówek zakupiła od Powiatu Grodzkiego zabytkową nieruchomość „Turczynek” za kwotę **3.000.000,00 zł** (trzy miliony złotych).

Na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości z dnia 16 maja 2011r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Jolantę Markert wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę **8.774.000,00 zł** (*osiem milionów siedemset siedemdziesiąt cztery tysiące złotych*) – wyciąg z operatu szacunkowego w załączeniu.

Z chwilą nabycia prawa własności obiektu, Gmina Miasto Milanówek wzięła na siebie ciężar obowiązków związanych, przede wszystkim, z utrzymaniem zabytku w należyтым stanie technicznym, a w szczególności wypełnienie zaleceń narzuconych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy przy tym zaznaczyć, że choć obiekt z chwila nabycia przez Gminę nie był w stanie katastrofalnym, to jednak zakres koniecznych do wykonania gruntownych prac konserwacyjno remontowych jest do dnia dzisiejszego ogromny.

W 2008r. sporządzony został wykaz prac do wykonania w trybie natychmiastowym w celu zabezpieczenia obiektu przed postępującym niszczeniem.

Na podstawie ww. wykazu w miesiącach wrzesień – listopad 2009 r. wykonano zalecone zabezpieczające prace budowlane.

Niezależnie od wykonanych prac, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nakazuje ogrodzenie terenu działki wraz z bramą, a także domaga się przedstawienia harmonogramu prac konserwatorsko-budowlanych oraz określenia zamierzeń Gminy odnośnie przedmiotowej nieruchomości. Terminy wykonania zaleceń były kilkakrotnie prolongowane ze względu na brak środków finansowych.

Podjęte zostały próby pozyskania inwestora strategicznego, który na zasadach współpracy z Gminą zapewniłby finansowanie obiektu z jednoczesnym udostępnieniem go w jakiegokolwiek formie czy zakresie mieszkańcom. Radzie Miasta Milanówka V kadencji podczas XXXIV sesji w dniu 5 marca 2010r. przedstawiono wyniki wnikliwej analizy prawnej pięciu potencjalnych form organizacyjno-prawnych dotyczących zagospodarowania nieruchomości „Turczynek” tj.: sprzedaż, dzierżawa, koncesja, spółka, konsorcjum.

Rada Miasta nie podjęła wiążącej decyzji, przy jednoczesnym zastrzeżeniu tymczasowego zaniechania sprzedaży, dając jednocześnie „zielone światło” oferentom (głównie chodzi tu o Stowarzyszenie na Rzecz Miast-Ogrodów) podjęcia próby pozyskania środków zewnętrznych dla sfinansowania proponowanego przedsięwzięcia.

W dniu 07.02.2011r., do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo od Marszałka Województwa Mazowieckiego Pana Adama Struzika, który informuje, że zgłoszenie, złożone przez Miasto Milanówek, przygotowane na podstawie koncepcji opracowanej przez Stowarzyszenie na Rzecz Miast-Ogrodów, pod nazwą „*Rewaloryzacja i adaptacja zabytkowych willi „Turczynek” w Milanówku wraz z otoczeniem na Centrum Miast-Ogrodów, miejsce inicjatyw społecznych, turystyczno-kulturalnych i promocji dóbr kultury Mazowsza Zachodniego*”, decyzją Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 21 grudnia 2010r., nie został skierowany do konsultacji społecznych w celu wpisania do Indykacyjnego Wykazu Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO WM 2007 – 2013. Oznacza to w praktyce odłożenie na czas nieokreślony możliwości pozyskania dofinansowania projektu ze środków zewnętrznych.

W wyniku umowy sprzedaży na kupującego przechodzą wszelkie prawa ale i obowiązki związane z nieruchomością. Nie znaczy to jednak, że Miasto traci całkowicie jakiegokolwiek realny wpływ na zagospodarowanie obiektu. Należy pamiętać, że Gmina jest jedynym organem właściwym do kształtowania lokalnej polityki przestrzennej, czyli ma prawo wyznaczyć ramy w jakich mieścić się będzie użytkowanie obiektu. O przeznaczeniu obiektu, jego sposobie użytkowania decydują zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a w przypadku jego braku (jak w tym przypadku) ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy wydanej w oparciu o przepisy ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Należy przy tym zaznaczyć, że w przeciwieństwie do MPZP, rozstrzygnięcie nie

jest uzależnione od zapisów Studium lecz od istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym wyznaczonym zgodnie z wytycznymi ustawy.

Ze względu na charakter obiektu Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest po wcześniejszym uzgodnieniu między innymi z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych.

Po wstępnej analizie zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Milanówka (teren związany z funkcją rekreacyjno-sportową z zachowaniem zieleni ochronnej) stwierdzono, że możliwe jest wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego realizację m.in.:

- hoteli,
- obiektów kongresowo-konferencyjnych z zapleczem gastronomicznym ,
- ośrodków sportowo-rekreacyjnych,
- centrum odnowy biologicznej,
- inne o podobnym charakterze z zakresu usług nieuciążliwych dla ludności.

Jednocześnie warto wspomnieć o realnej ochronie wartości zabytkowych i przyrodniczych obiektu. Budynki o charakterze willowo-pałacowym wraz z otaczającą zielenią dawnego założenia Turczynek, są wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1181A. W związku z powyższym wszelkie działania inwestycyjne wymagają szczegółowego uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, oraz Konserwatorem Przyrody. Ponadto Uchwałą nr 254/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. Turczynek ustanowiono Zespołem Przyrodniczo - Krajobrazowym, czym zwiększono zakres ochrony walorów przyrodniczych. Powyższe ograniczenia nakładają na inwestora dodatkowe obowiązki, dające możliwość szczegółowej analizy zamierzenia, tym samym zminimalizowania wszelkich negatywnych oddziaływań inwestycji na wielu płaszczyznach.

Zgodnie z art. 13 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 z późn. zm.)- „Sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.”

Przy sprzedaży obiektu powinien więc obowiązywać następujący tryb postępowania:

1. Osoba zainteresowana kupnem obiektu opracowuje program użytkowy, który winien zawierać:
  - planowaną funkcję,
  - sposób adaptacji do przyszłej funkcji,
  - w przypadku przewidywanych, niezbędnych przekształceń - określenie ich zakresu i celu (dotyczy zarówno obiektów architektonicznych, jak również ich otoczenia, zwłaszcza w założeniach dworsko - parkowych),
  - odniesienie się do zasad ochrony zabytków oraz obowiązków właściciela i użytkownika obiektu zabytkowego wynikających z ustawy o ochronie dóbr kultury,
  - określenie metod i terminów rozwiązania najpilniejszych problemów obiektu, a w razie potrzeby - wykonania podstawowych prac remontowych i zabezpieczających,
  - wskazanie terminu przeprowadzenia docelowej, pełnej rewaloryzacji obiektu.
2. Zainteresowany kupnem występuje do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o zaopiniowanie oferty i programu użytkowego.
3. Wojewódzki konserwator zabytków wydaje opinię oceniając:
  - zgodność zamierzeń oferenta z zasadami ochrony konserwatorskiej,
  - w przypadku wniosków zgłaszanych przez dotychczasowych użytkowników - wypełnianie przez nich obowiązków wobec obiektu, nałożonych przepisami o ochronie zabytków.

UWAGA: Opinia wcz może być wydana również na wniosek dotychczasowego właściciela obiektu, po przedstawieniu przez niego wszystkich zgłoszonych ofert wraz z programami użytkowymi. Zachowanie tej zasady - poprzedzenia rozstrzygnięcia przetargu opinią wojewódzkiego konserwatora zabytków - ma na celu dopuszczenie do przetargu wyłącznie tych oferentów, którzy rokują nadzieje na właściwe jego użytkowanie.

4. Po rozstrzygnięciu przetargu, dotychczasowy właściciel zabytku występuje do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wydanie pozwolenia na przeniesienie własności.
5. Wojewódzki konserwator zabytków wydaje pozwolenie w formie decyzji administracyjnej. Odmowa sprzedaży wyrażana jest również w formie decyzji.
6. Spisany zostaje akt notarialny zawierający zapisy:
  - o fakcie wpisania obiektu do rejestru zabytków,
  - o konieczności przestrzegania przez nabywcę obowiązków wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - o terminie przeprowadzenia przez nabywcę rewaloryzacji zabytku.

Zgodnie z art. 26 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w umowie sprzedaży, zamiany, darowizny lub dzierżawy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, przy określaniu sposobu korzystania z tego zabytku należy nałożyć, jeżeli stan zachowania zabytku tego wymaga, na nabywcę lub dzierżawcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku.

Wobec powyższego, w kontekście trudnej sytuacji budżetowej Miasta sprzedaż obiektu jest jedynym rozwiązaniem, które w obecnej rzeczywistości może sprawić, że wspaniała nieruchomość „Turczynek” może powrócić do pierwotnej świetności.

Dotychczasowe działania dotyczące nieruchomości „Turczynek” nie przyniosły rezultatu. Należy zatem ze wszech miar poszukiwać nowych rozwiązań, zwłaszcza, że mamy do czynienia z brakiem możliwości wykorzystania dużego obiektu przy jednocześnie funkcjonującej ubogiej bazie kulturalnej. Jednocześnie należy brać pod uwagę bieżące koszty związane z utrzymaniem obiektu, nawet bez prac renowacyjnych.

Dla przypomnienia w ramach prac przygotowania przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży przez Powiat Grodziski w 2007 roku jej wartość oszacowana została przez biegłego rzeczoznawcę na **8 870 000 zł** (*osiem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy złotych*). Mając na względzie dekonjunkturę na rynku nieruchomości notowaną od czasu oszacowania, przytoczona wartość zadaje się nie odbiegać znacząco od dzisiejszej wartości, zwłaszcza, że obiekt nie jest typowym „towarem” na rynku nieruchomości, a co za tym idzie jego sprzedaż „rządzi się” mniej powszechnymi regułami.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały o sprzedaży nieruchomości jest zasadne.