

UCHWAŁA Nr/.....
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia

**w sprawie sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej i ustanowienia
służebności gruntowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Żyrardowie przy ulicy Karola Hiellego, stanowiącej własność Gminy Miasto Żyrardów, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr **3519/105** o pow. **1 m²** oraz **3519/106** o pow. **1 m²**.
2. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest trwale konstrukcją nośną tzw. „łącznika”, nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość i zostanie zbyta na rzecz właściciela niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 209, położonego w budynku przy ulicy Karola Hiellego 3, bezpośrednio przylegającego do tzw. „łącznika”.

§ 2.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Żyrardów, położonej w Żyrardowie przy ulicy Karola Hiellego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 3519/119 o pow. 1771 m² służebnością gruntową, pasem o szerokości 2,0 m i powierzchni 53 m², polegającej na prawie korzystania z części nieruchomości gruntowej oraz prawie do wyłącznego korzystania z budowli – „łącznika”, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzyżtoń Chrzanowski

Inspektor

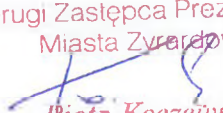
Natalia Popiel

DYREKTOR

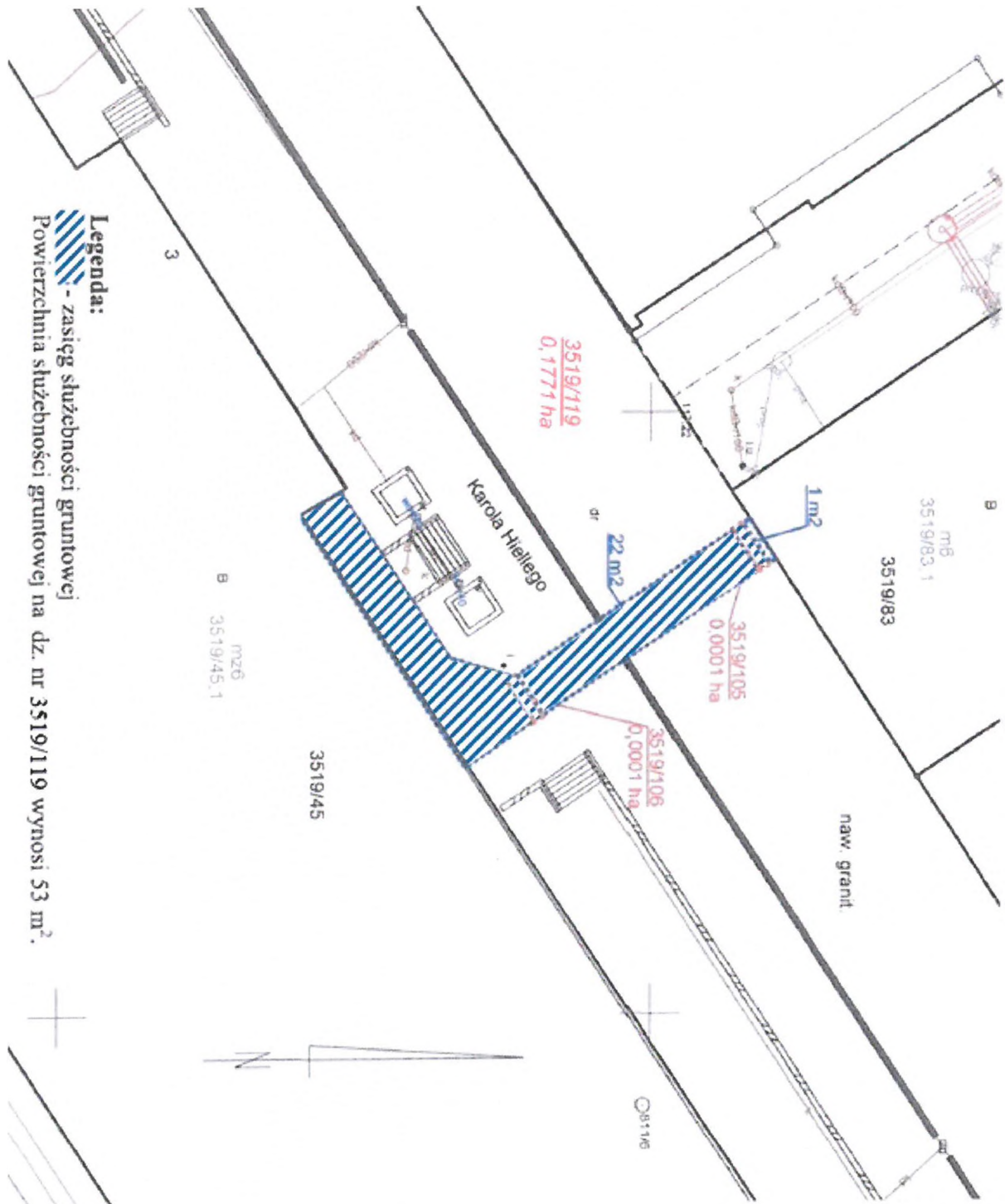
Marcin Tabaczynski

Radca Prawny

Aneta Kozek-Kapuściska

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/.....
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 2025 r.



Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Olszanowski

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami

Marlena Tabaczewska-Sip

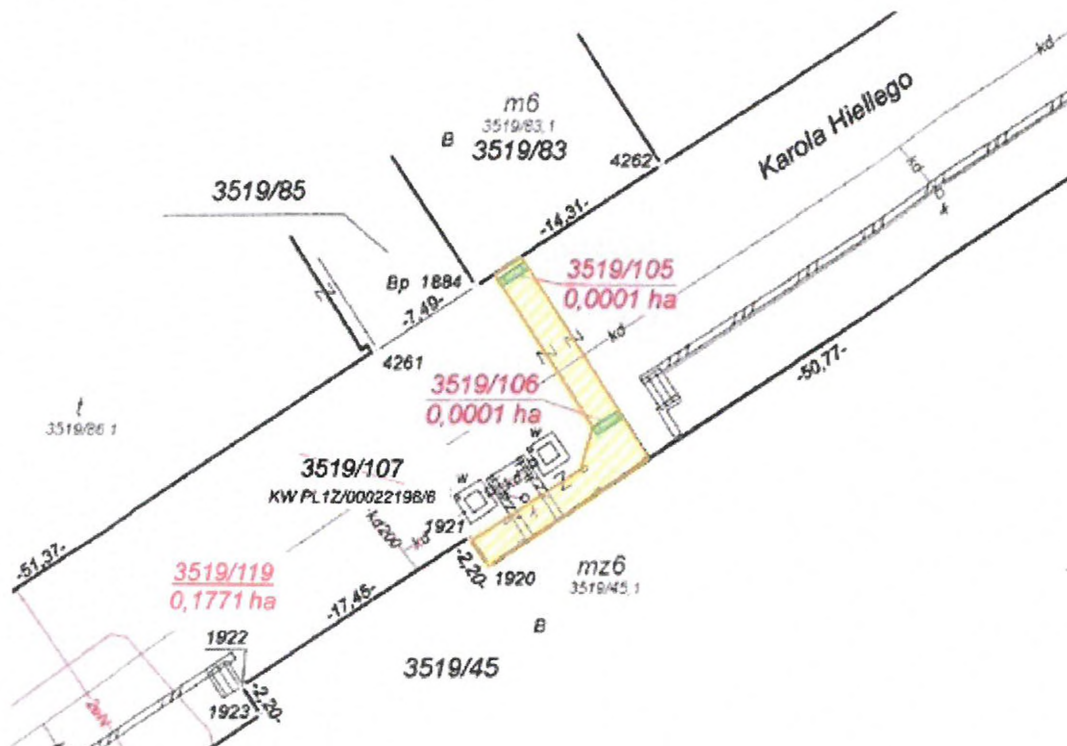
Inspektor
Natalia Popiel

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym zbywania nieruchomości.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miasto Żyrardów może być zbyta jako nieruchomość niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność podmiotu, który zamierza tę nieruchomość nabyć, jeżeli nie może być ona zbyta jako odrębna nieruchomość. W takim przypadku nieruchomości zbywane są w drodze bezprzetargowej.

Z wnioskiem o zakup przedmiotowej nieruchomości zwróciły się spółki: Prime Star Investments Sp. z o. o., z siedzibą w Żyrardowie (96-300) przy ul. Karola Hiellego 3 lok. 111 oraz Penthouse de Girarda Sp. z o. o., z siedzibą w Żyrardowie (96-300) przy ul. Ks. Stanisława Staszica 7, jako obecni współwłaściciele działki ewidencyjnej nr 3519/45 o pow. 3526 m², położonej w Żyrardowie przy ul. Karola Hiellego 3, w tym także budynku mieszkalnego wielorodzinnego (o nr ident. 43801_1.0003.814_BUD) i niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 209, bezpośrednio przylegającego do obiektu budowlanego tzw. „łącznika”.



Legenda:

-  – działki przeznaczone do sprzedaży w drodze bezprzetargowej
-  – obiekt budowlany tzw. „łącznik”

„Łącznik” stanowi dawny ciąg komunikacyjny pomiędzy budynkiem Starej Przędzalni Lnu, a budynkiem Nowej Przędzalni (Lofty de Girarda) i usytuowany jest nad działką ewid. nr 3519/119. Obecna konstrukcja i wygląd budowli „łącznika” zmieniały się w czasie. Został on wybudowany i oddany do użytkowania – jako obiekt budowlany w 1913 roku, łącznie z budynkiem Nowej Przędzalni, z którym to budynkiem stanowił całość konstrukcyjną i funkcjonalną.

Obiekt ten znajduje się na terenie Centrali dawnych Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18 listopada 1991 r. pod nr: A-823, A-824, A-825, A-826, A-827 oraz z dnia 25 listopada 1991 r. pod nr: A-828, A-829, A-830, A-831, A-832, A-833, A-834, wchodzącym w skład historycznego układu urbanistyczno – architektonicznego pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”, uznanego za pomnik historii Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 04 stycznia 2012 r. Teren zespołu zabytkowego osady fabrycznej w Żyrardowie, wpisany jest również do rejestru zabytków pod nr A-520 decyzją z dnia 30.01.1979 r.

Według opinii oceniającej stan techniczny przedmiotowego obiektu, konstrukcja „łącznika” jest ogólnie w zadowalającym stanie technicznym. Jednocześnie do jego prawidłowego użytkowania niezbędna jest natychmiastowa modernizacja i naprawa niektórych elementów konstrukcji. Wszelkie prace wymagają uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku, działka ewid. nr 3519/119 położona jest na terenie ciągu pieszo – rowerowego o charakterze publicznym (symbol 14 KX). Pod istniejącym obiektem budowlanym tzw. „łącznikiem”, zostały wydzielone działki ewid. nr **3519/105** o pow. 1 m² i **3519/106** o pow. 1 m², które są trwale zabudowane konstrukcją nośną, stanowiącą całość techniczno – użytkową obiektu budowlanego łącznika.

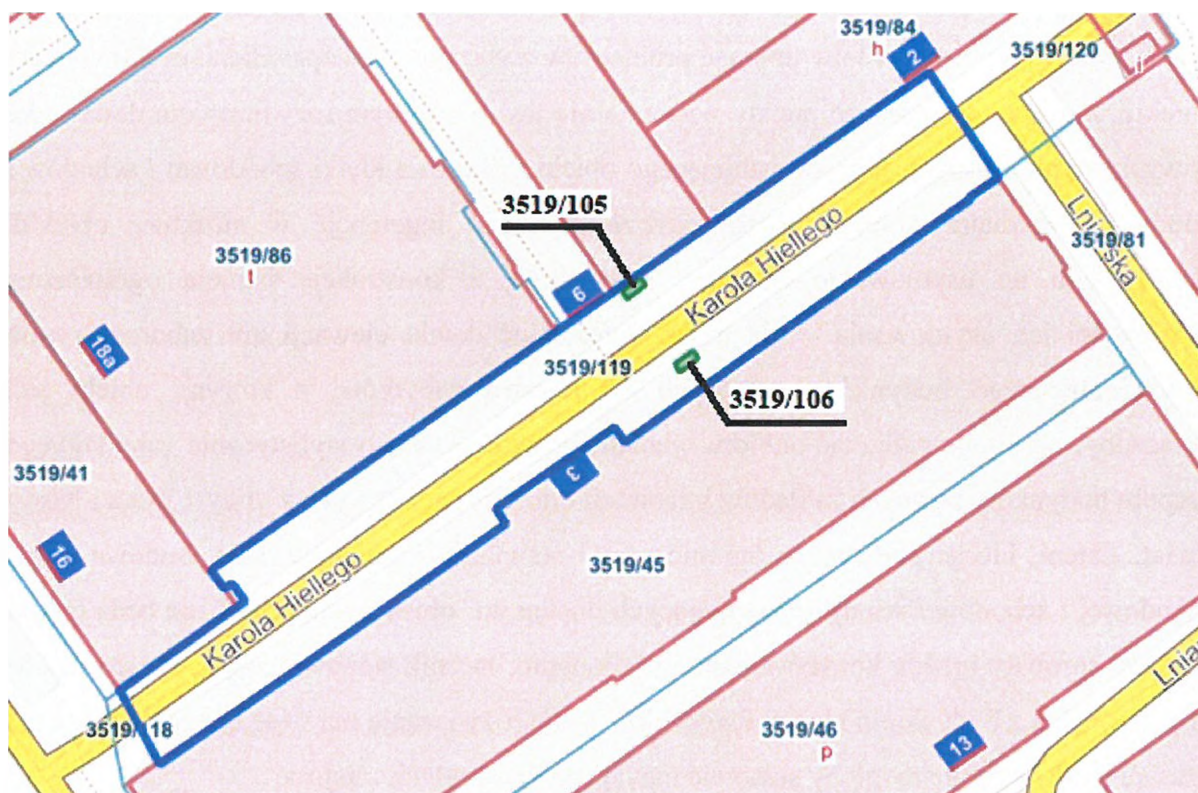
Nieruchomości te wraz z „łącznikiem”, będą stanowiły całość użytkową z lokalem mieszkalnym nr 209, usytuowanym na działce przyległej, tj. działce ewid. nr 3519/45 o pow. 3526 m², położonej w Żyrardowie przy ul. Karola Hiellego 3. W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej ustalono, że wszystkie okna ww. lokalu wychodzą bezpośrednio na „łącznik”, lokal posiada na teren łącznika bezpośrednie wyjście, brak jest jakiegokolwiek innego wejścia i możliwości dostania się.

Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 listopada 2024 r., z konserwatorskiego punktu widzenia najlepszym rozwiązaniem jest zbycie łącznika na rzecz

właściciela lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku bezpośrednio do niego przylegającym, co pozwoliłoby uniknąć problemów związanych z zapewnieniem dostępności obiektu. Z konserwatorskiego punktu widzenia nie jest właściwym rozwiązaniem dodawanie nowych, współczesnych form do istniejącego obiektu. Budowa klatki schodowej / schodów / windy na zewnątrz obiektu będzie zawsze stanowić ingerencję w strukturę obiektu. Ze względu na usytuowanie łącznika, jego formę i konstrukcję istnieją ograniczone możliwości ich usytuowania – nie mogą przesłaniać detalu elewacji ani zaburzać rytmu architektonicznego budynków wpisanych do rejestru zabytków, z którymi obiekt jest połączony, nie mogą zaburzać odbioru wizualnego jednorodnego stylistycznie zabytkowego zespołu budynków dawnych zakładów Inniarskich oraz osi widokowych z ulicy 1 Maja i Nowy Świat. Zatem, biorąc pod uwagę ograniczenia i standardy konserwatorskie, budowa klatki schodowej / schodów / windy zapewniających dostęp do obiektu „łącznika” nie będą mogły uzyskać aprobaty urzędu konserwatorskiego. Ponadto, łącznik stanowił całość konstrukcyjną i funkcjonalną z budynkiem Nowej Przędzalni. Takie rozwiązanie ma więc historycznie swoje uzasadnienie i istotnie mogłoby stanowić nawiązanie do tradycji miejsca.

Decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków o nr KZ.4120.74.2025.AM z dnia 20 maja 2025 r., uzyskano zgodę na sprzedaż przedmiotowych działek wraz ze służebnością gruntową polegającej na prawie korzystania z części nieruchomości gruntowej oraz prawie do wyłącznego korzystania z budowli – „łącznika”. Miejski Konserwator Zabytków stoi na stanowisku, iż takie działanie nie będzie czynnością powodującą zmiany chronionych wartości zabytkowych, tym samym nie wpłynie na pogorszenie warunków jego ochrony. Nie doprowadzi to również do zniszczenia ani też utraty integralności zachowanego historycznego układu przestrzennego „Centrali” dawnych zakładów Inniarskich w Żyrardowie.

Działki przeznaczone do sprzedaży nie spełniają wymogów przewidzianych w przepisach, niezbędnych dla działki budowlanej i nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Dostęp do łącznika odbywa się wyłącznie przez prywatny lokal mieszkalny nr 209, w związku z tym sprzedaż przedmiotowych działek wraz z ustanowieniem prawa do korzystania z wyżej opisanego obiektu budowlanego ma nastąpić na rzecz właściciela działki sąsiedniej, tj. działki ewid. nr 3519/45 oraz bezpośrednio przylegającego budynku, położonego przy ul. Karola Hiellego 3 (w tym także lokalu mieszkalnego nr 209), w celu poprawienia warunków zagospodarowania tej nieruchomości. Ponadto, sprzedaż przedmiotowych działek odbędzie się w drodze bezprzetargowej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cena nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.



Legenda:

- działki przeznaczone do sprzedaży w drodze bezprzetargowej
- teren działki ewid. nr 3519/119, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), nieruchomości gminne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym służebnością. Zgodę na obciążenie nieruchomości komunalnej wyraża Rada Miasta podejmując stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 285 § 1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.), nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, jednocześnie służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnającej lub jej oznaczonej części.

W celu umożliwienia prawidłowego korzystania z konstrukcji ustanowiona zostanie odpłatna służebność gruntowa, pasem o szerokości 2,0 m i powierzchni 53 m², polegającej na prawie korzystania z części nieruchomości gruntowej (jako dostęp do budowli – „łącznika”) oraz prawie do korzystania z budowli – „łącznika”. Służebność ustanowiona

zostanie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z lokalu mieszkalnego nr 209 i działek ewidencyjnych nr 3519/105 i 3519/106.

Służebność na czas nieograniczony zostanie ustanowiona za wynagrodzeniem, płatnym jednorazowo, w wysokości nie niższej niż wartość służebności, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Koszty aktu notarialnego i wpisów do księgi wieczystej poniesie wnioskodawca.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzaniowski

Inspektor

Natalia Poptel

PRACOWNIK WYDZIAŁU

Współpraca Nieruchomości (pam)

Natalia Tabaczewska-Sip

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski