

WYPIS

Numer rep. A: 3316 /1999

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia czternastego grudnia roku tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego dziewiątego (14.12.1999 r.) przed notariuszem Hanną

Przystup w Kancelarii Notarialnej w Nysie, stawili się:-----

1. Łucja WĘGRZYN - BARANIECKA , córka i ---

, zamieszkała w Nysie przy ulicy ; nr , działa-

jąca w imieniu Zarządu Miasta i Gminy Nysa z siedzibą w Nysie

przy ulicy Kolejowej nr 15, na podstawie pełnomocnictwa udzie-

lonego jej przez Burmistrza Miasta Nysy i Zastępcę Burmistrza,

sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusz Jolanty -----

Klauzińskiej w Nysie dnia 20 lutego 1998 r. numer repertorium

A: 1459 /1998, oraz Członkowie Zarządu Nyskiego Towarzystwa

Społeczno - Kulturalnego w Nysie, wpisanego do rejestru

Stowarzyszeń prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Opolu Wydział

I Cywilny - Sekcja Rejestrowa pod numerem A - Rej.St.27/89:----

2. Marian P A S I E K A syn

zamieszkały w Nysie przy - Prezes

Zarządu,-----

3. Kazimierz Z A L E W S K I , syn i

: zamieszkały w Nysie przy ulicy nr ,

- Wiceprezes Zarządu, -----

4. Janusz S A N O C K I), syn

zamieszkały w Nysie przy ulicy nr

- Wiceprezes Zarządu, -----

5. Bogumiła P I A S E K (, córka i

, zamieszkała w nr gmina Otmuchów,-----

- Sekretarz Zarządu, -----

6. Janusz S M A G O Ń , syn i .

, zamieszkały w Nysie przy ulicy I nr : , -----

- Skarbnik, -----

7. Wacław G A C E K (syn i

zamieszkały w Nysie przy ulicy nr , -----

- Członek Zarządu, -----

8. Ryszard G R U B I A K syn i .

, zamieszkały w Nysie przy ulicy nr , - Członek

Zarządu. -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych oznaczonych wyżej przy ich nazwiskach.-----

Stawająca pod 1 zapewniła, że udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało odwołane.-----

U M O W A S P R Z E D A Ź Y

§ 1. Przedstawicielka Zarządu Miasta i Gminy Nysa oświa -
dczyła, że reprezentowana przez nią Gmina Nysa jest właścicielką
nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw.nr 54575 Sądu
Rejonowego w Nysie, obejmującej działki nr nr 20/1, 20/3, 20/5
i 20/8, karta mapy nr 34, położonej w Nysie przy ulicy Prudni-
ckiej nr 3, obręb Śródmieście, stanowiącej teren zabudowany,
obszaru 9 (dziewięć) arów i 56 (pięćdziesiąt sześć) metrów kwa-
dratowych, że na działkach nr nr 20/1, 20/3 i 20/5 stoi
budynek składający się z trzech segmentów funkcjonalnie ze
sobą powiązanych, mieszczący lokale mieszkalne i lokale użytko-
we, natomiast działka nr 20/8 jest niezbędna do prawidłowego
korzystania z budynku oraz, że niewyodrębniony w tym budynku
lokal użytkowy oznaczony numerem 3 U (trzy U), położony jest na
pierwszym piętrze budynku, składa się z sześciu pomieszczeń

biurowych, dwóch pomieszczeń gospodarczych i korytarza, o powierzchni użytkowej 146,47 (sto czterdzieści sześć i 47/100) metrów kwadratowych oraz przynależnej piwnicy o powierzchni użytkowej 30,82 (trzydzieści i 82/100) metrów kwadratowych.----

§ 2. Przy akcie niniejszym strony przedłożyły względnie okazały:-----

- a/ odpis uchwały Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 maja 1999 r. Nr XII/95/99 w sprawie zmiany uchwały Nr LI/552/98 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie zasad ----- sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemcy lub dzierżawcy oraz z dnia 16 grudnia 1998 r. Nr V/25/98 w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- b/ zaświadczenie Starostwa Powiatowego w Nysie Wydziału Architektury i Budownictwa z dnia 22 listopada 1999 r. Nr AB-II-7357/SL/5-594/99 stwierdzające, że opisany wyżej lokal użytkowy zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.nr 85, poz.388) jest samodzielny i może stanowić odrębną nieruchomość,-----
- c/ protokół rokowań stron z niniejszej umowy, sporządzony dnia 10 grudnia 1999 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Nysa dotyczący sprzedaży w drodze bezprzetargowej gruntu i zajmowanego lokalu użytkowego.-----
- d/ uchwałę Nr 4 Walnego Zebrania NTSK w Nysie podjętą na posiedzeniu w dniu 4 czerwca 1999 r. upoważniającą Zarząd do podjęcia decyzji o kupnie lokalu Redakcji "Nowin Nyskich".-----
- Stawający oświadczyli, że Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne w Nysie jest najemcą przedmiotowego lokalu.-----

§ 3. Przedstawicielka Zarządu Miasta i Gminy Nysa oświadczyła, że umową niniejszą w wykonaniu postanowień objętych powołanym

wyżej protokołem rokowań oraz w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.nr 115, poz.741) w powiązaniu z odpowiednimi przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.nr 85, poz.388 ze zm):-----

a/ sprzedaje Nyskiemu Towarzystwu Społeczno - Kulturalnemu z siedzibą w Nysie na odrębną własność opisany wyżej lokal użytkowy numer 3 U (trzy U), -----

b/ sprzedaje wymienionemu nabywcy udział wynoszący 99/1000 --- (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcznych) części w opisanych wyżej działkach gruntu nr nr 20/1, 20/3, 20/5 i 20/8, oraz wspólnych częściach budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.-----

Przedstawiciele Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego w Nysie oświadczyli, że przedmioty tej umowy w imieniu i na rzecz reprezentowanego Stowarzyszenia kupują.-----

§ 4. Strony podały, że strona nabywająca ma już przedmiot niniejszej umowy w swoim posiadaniu i użytkowaniu oraz postanowiły, że korzyści i ciężary przechodzą na nabywcę z dniem dzisiejszym.-----

§ 5. Cena za przedmioty niniejszej umowy została ustalona na kwotę 42.501,40 złotych w tym cena gruntu na kwotę 8.987,40 (osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem i 40/100) ----- złotych po zastosowaniu bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków województwa opolskiego (poz.107/54) natomiast cena lokalu została ustalona na kwotę 33.514.- (trzydzieści trzy tysiące pięćset czternaście) złotych.-----
Na poczet ceny nabywcy wpłacili kwotę 12.501,40 (dwanaście tysięcy pięćset jeden i 40/100) złotych oraz należny podatek VAT, co Przedstawicielka Zarządu Miasta i Gminy Nysa potwierdziła.---

Resztę ceny w kwocie 30.000.- (trzydzieści tysięcy) złotych, ----
Przedstawiciele nabywcy zobowiązują się zapłacić w pięciu rocznych
ratach po 6.000.- (sześć tysięcy) złotych każda, płatnych do ---
25 grudnia każdego następującego po sobie roku poczynając od roku
2000. -----

Ostatnia rata płatna jest w terminie do 25 grudnia 2004 r. -----

Splata rat przez nabywcę może nastąpić w terminach wcześniejszych
niż ustalono wyżej. -----

Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu
stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej
przez NBP. -----

Co do obowiązku terminowej zapłaty rat z oprocentowaniem
Przedstawiciele Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego
w Nysie poddają reprezentowane przez siebie Stowarzyszenie ----
egzekucji z tego aktu zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postę-
powania cywilnego. -----

§ 6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą
miały zastosowanie odpowiednie przepisy powołanych wyżej ustaw
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.nr
85, poz.388 ze zm.) oraz o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.nr
115, poz. 741) -----

§ 7. W celu zabezpieczenia niespłaconej reszty ceny wraz z
odsetkami Przedstawiciele Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kul-
turalnego w Nysie ustanawiają na nabytym przez siebie lokalu
hipotekę w kwocie 30.000.- (trzydzieści tysięcy) złotych z opro-
centowaniem według stopy procentowej równej stopie redyskonta
weksli stosowanej przez NBP na rzecz Gminy Nysa. -----

§ 8. Strony wnoszą na podstawie niniejszej umowy i powoła-
nych w niej dokumentów do Sądu Rejonowego w Nysie o odłączenie



z księgi wieczystej Kw.nr 54575 - lokalu użytkowego numer 3 U (trzy U) o powierzchni użytkowej 146,47 (sto czterdzieści sześć i 47/100) metrów kwadratowych z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 30,82 metrów kwadratowych i urządzenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz o wpis w tej księdze wieczystej prawa własności na rzecz Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego w Nysie oraz w dziale IV hipoteki w kwocie 30.000.-złotych na rzecz Gminy Nysa zgodnie z § 7 tego aktu, a także o wpis w dziale I-Sp, że z własnością lokalu związane są udziały wynoszące 99/1000 części we własności gruntu i pozostałych części budynku.-----

Ponadto strony wnoszą o wpis w księdze wieczystej Kw.nr 54575 prawa własności na rzecz wymienionego nabywcy w 99/1000 częściach.-----

§ 9. Koszty sporządzenia niniejszego aktu poniesie strona nabywająca.-----

§ 10. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości.-----

§ 11. Opłaty skarbowej nie pobrano zgodnie z art. 3, ust. 1, pkt 1 lit.j) ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.nr 4, poz.23 ze zm.).-----

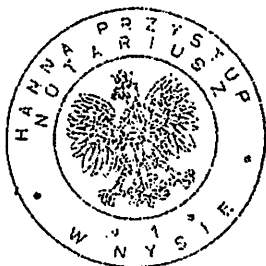
§ 12. Za sporządzenie niniejszego aktu pobrano wynagrodzenie według taksy notarialnej z §§ 1, 2, 3, 6, 11 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r.

(Dz.U.nr 33, poz.146 ze zm.) w łącznej kwocie 800.- złotych.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał tego aktu podpisali własnoręcznie: strony oraz notariusz.

530552700
KANCELARIA NOTARIALNA
48-300 Nysa, ul. Grodzka 19
notariusz Hanna Przystup
tel. 33-43-18



Nr repertorium A 3314 / 99

Wypis niniejszy wydaje się

..... Zarząd m. gm. Nysa

Pobrano wynagrodzenie w myśl § 13 ust. 1 rozp.

Ministra Sprawiedliwości z dn. 12.04.1991 r.

(Dz. U. Nr 33 poz. 146 ze zm.)

w kwocie zł 30.-

w Kancelarii Notarialnej w Nysie dnia 14 grudnia 1999 r.

Hanna Przystup
NOTARIUSZ

PROTOKÓŁ

z rokowań przeprowadzonych w dniu **10 grudnia 1999r.** w Urzędzie Miasta i Gminy Nysa dot. sprzedaży w drodze bezprzetargowej gruntu i zajmowanego lokalu użytkowego.

Zarząd Gminy Nysa reprezentowany przez:

1. Z-cę Burmistrza - Zbigniewa Szlempo
2. Z-cę Burmistrza - Zbigniewa Ślęka

Nabywca:

Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne

z siedzibą w Nysie przy ul. Prudnickiej 3

reprezentowane przez dwóch członków Zarządu Towarzystwa

1. Wacława Gacka zam. w Nysie przy ul. .
2. Janusza Sanockiego zam. w Nysie przy ul.

Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz.741 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami), uchwały Rady Miejskiej w Nysie Nr LI/522/98 z dnia 27 maja 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych i uchwały Rady Miejskiej w Nysie Nr V/25/98 z dnia 16 grudnia 1998r. w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz uchwały Nr XII/95/99 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 maja 1999r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/522/98 z dnia 27 maja 1998r. wymienieni:

Nyskie Towarzystwo Społeczno Kulturalne, nabywa w drodze bezprzetargowej:

1. Teren na własność, położony w Nysie przy ul. **Prudnickiej 3**, obręb **Śródmieście**, stanowiący 99/1000 część ogólnej powierzchni 0,0956 ha działek nr 20/1, 20/3, 20/5, 20/8. k.m. 34.

Dla nieruchomości tej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Nysie księga wieczysta Nr 54575.

Wartość gruntu wg szacunku biegłego wynosi 9.986,00 złotych

a po zastosowaniu 10%-owej bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków województwa opolskiego (poz. 107/54) cena gruntu wynosi 8.987,40 złotych.

Cenę za grunt nabywca wpłaci najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej.

2. Zajmowany lokal użytkowy tj. **biuro Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego** na własność, składający się z: **sześciu biur, pomieszczenia gospodarczego i korytarza**, o łącznej powierzchni użytkowej 146,47 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 30,82m² oraz przynależnego udziału w 99/1000 części we własności wspólnych części budynku.

W/w lokal znajduje się na **pierwszym piętrze** budynku wielomieszkaniowego położonego w Nysie przy ulicy **Prudnickiej 3**. Lokal oznaczony jest numerem **3u**.

Cena za sprzedawany lokal użytkowy zgodnie z szacunkiem biegłego wynosi:

33.514,00 złotych

(słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset czternaście złotych 00 groszy),

+ podatek VAT 22% **7.373,08 złote**

(słownie: siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt trzy złote 08 groszy)

razem 40.887,08 złotych

(słownie: czterdzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 08 groszy)

Zapłata ceny lokalu użytkowego zostaje rozłożona na sześć rat.

Pierwszą ratę w wysokości **3.514,00 zł.** + podatek VAT 22% od ceny za lokal **7.373,08 zł.**

nabywca wpłaci najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej na konto BSK O/Nysa Nr 10501490-0502924046 lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Nysa (pok. 125).

Pozostała należność za lokal w kwocie **30.000,00 złotych**

(słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00 groszy)

zostaje rozłożona na **pięć rocznych** rat, których terminy płatności ustala się jak następuje:

Raty w wysokości po 6.000,00 zł. płatne do 25-go grudnia każdego następującego po sobie roku począwszy od roku 2000. Ostatnia rata płatna w terminie do 25 grudnia 2004r.

Splata rat przez nabywcę może nastąpić w terminach wcześniejszych jak ustalono wyżej.

Rozłożona na raty nie spłacona część podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej w NBP.

Wierzytelność Gminy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Koszty ustanowienia hipoteki pokrywa nabywca lokalu.

W przypadku nie uregulowania poszczególnych rat w ustalonym terminie będą naliczane odsetki ustawowe.

Co do obowiązku zapłaty reszty ceny wraz z oprocentowaniem oraz odsetkami naliczonymi w przypadku uchybienia ustalonego terminu płatności nabywca poddaje się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

Nabywca lokalu z dniem zawarcia umowy notarialnej staje się właścicielem lokalu, opisanego w pkt 2 niniejszego protokołu, współwłaścicielem domu i przynależnych do niego urządzeń, które służą wszystkim właścicielom oraz najemcom lokali w tym domu (wszelkie instalacje, dach, strychy, kominy, klatki schodowe, piwnice itd.), w części jak w prawie własności gruntu tj. **99/1000**

Właściciele lokali ponoszą koszty z tytułu eksploatacji, remontów bieżących oraz kapitalnych w częściach jak w prawie własności gruntu.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem oraz zobowiązany jest do:

- utrzymania swojego lokalu w należyтым stanie,
- uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli,
- współdziałanie w ochronie dobra wspólnego,
- wykorzystywanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem i uzyskanie pozwolenia właściwego organu administracyjnego na zmianę przeznaczenia.

Na żądanie zarządu, właściciel lokalu zobowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Nabywca lokalu zobowiązuje się do nabycia w formie własności gruntu, który będzie niezbędny do prawidłowego funkcjonowania budynku, w którym znajduje się zakupiony lokal.

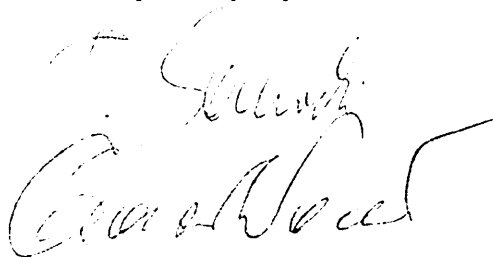
Nabywcy ponoszą koszty geodezyjne i szacunku nieruchomości w kwocie **1.098,00 zł.** + 22% podatku VAT tj. **241,56 zł.** oraz koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej.

W sprawach nie ustalonych w niniejszych rokowaniach stosuje się odpowiednio przepisy cytowanej na wstępie ustawy oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Zarząd Miasta i Gminy w terminie do jednego miesiąca wyznaczy termin zawarcia umowy notarialnej w Kancelarii Notarialnej w Nysie.

Jeżeli strony ustalone na nabywców nie stawia się bez usprawiedliwienia w oznaczonym terminie w Kancelarii Notarialnej, Zarząd Miasta i Gminy może odstąpić od zawarcia umowy.

Podpis nabywcy



**Podpisy przedstawicieli
Zarządu Miasta i Gminy Nysa**

ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr Zbigniew Słomko

ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr inż. Zbigniew Ślęk

UCHWAŁA Nr. 232/99

Zarządu Miasta i Gminy Nysa
z dnia 14 października 1999r.

w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Nysa oraz ogłoszenia wykazów

Na podstawie art.25 ust.1 i 2, art.35 ust.1 i 2 i art.37 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.Nr 115, poz. 741 z późn. zmianami) oraz uchwał Rady Miejskiej Nr LI/522/98 z dnia 27 maja 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemcy lub dzierżawcy, Nr XII/95/99 z dnia 22 maja 1999r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/522/98 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 maja 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemcy lub dzierżawcy i Nr V/25/98 z dnia 16 grudnia 1998r. w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, Zarząd Miasta i Gminy Nysa uchwala co następuje :

§ 1.

Przeznacza się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokale użytkowe położone w Nysie przy ul. Prudnicka 3/3u i Mickiewicza 4/1u z jednoczesną sprzedażą prawa we współwłasności gruntu, wymienione w wykazach stanowiących załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykazy, o których mowa w §1 podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Nysie, ul. Kolejowa nr 15.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Architektury, Gospodarki Gruntami i Inwestycji.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Prawna

mgr Grażyna Jankowska

PRZEDSIĘSIĘ
ZARZ.

mgr inż. Janusz Samojlik

WYKAZ ZARZĄDU MIASTA I GMINY NYSY

Załącznik Nr 1
do uchwały Zarządu Miasta i Gminy
Nysa Nr 32/99 z dnia 14 października 1999r.

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami) Zarząd Miasta i Gminy Nysa podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości na terenie miasta i gminy Nysa przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub nałem.

Po upływie 21 dni od daty ogłoszenia niniejszego WYKAZU Zarząd Miasta i Gminy poda do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu.

Po upływie 21 dni od daty ogłoszenia niniejszego WYKAZU zostaną przeprowadzone rokowania z nabywcą (w przypadku sprzedaży bezprzetargowej). Bliższe informacje na powyższy temat można uzyskać w Wydziale Architektury, Gospodarki Gruntami i Inwestycji tut. Urzędu (II piętro, pokój 213)

Lp.	Wyszczególnienie	
1	Działka	20/1, 20/3, 20/5 i 20/8
2	Karta mapy	34
3	Pozycja rejestrowa	3727
4	Powierzchnia w m ²	łąčna powierzchnia w/w działek 956
5	Księga wieczysta	54575
6	99pis nieruchomości - położenie	lokal użytkowy o powierzchni 146,47 m ² (biuro Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne) położony w budynku usługowo-mieszkalnym w Nysie przy ul. Prudnickiej 3 oraz udział we własności części wspólnych budynków położonych na w/w działkach jak też udział w prawie własności gruntu wynoszący 99/1000. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 30,82 m ² .
7	Przeznaczenie zgodnie z planem, sposób zagospodarowania	usługowo-mieszkalne
8	Termin zagospodarowania, zabudowy	nie dotyczy
9	Forma zbycia	sprzedaż na własność w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu (Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne)
10	Cena nieruchomości, wysokość stawek %-owych opłat	cena za lokal 33.514,00 zł. cena gruntu 9.986,00 zł. a po zastosowaniu 10%-owej bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków woj. opolskiego (poz. rej. 107/54) cena za grunt wg udziału wynosi: 8.987,40 zł.
11	Terminy wnoszenia opłat	nie dotyczy
12	Uwagi	do ceny za lokal doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów na dzień sprzedaży

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU MIASTA I GMINY
mgr inż. Andrzej Kubiński

Nysa, dnia 22.11.1999r..

NR AB-II-7357/SL/5-594/99

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art.217 & 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U. z 1980r. Nr 9, poz. 26 z póź. zm.) oraz art.2 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.Nr 85, poz.388), po rozpatrzeniu wniosku:

Urzędu Miasta i Gminy w Nysie Wydział Architektury Gosp. Grunt. i Inwestycji

nr AGI.GG.7125/695/99 z dnia 09.11.1999r.

oraz załączonych do wniosku materiałów, **stwierdzam że:** lokal użytkowy

BIURO NYSKIEGO TOWARZYSTWA SPOŁECZNO-KULTURALNEGO

(rodzaj lokalu)

oznaczony nr porządkowym 3u

usytuowany na I piętrze w budynku mieszkalno-usługowego

(kondygnacja)

(rodzaj budynku)

zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewidencyjnym gruntów 20/1, 20/3, 20/5 i 20/8
k.m.34 w Nysie przy ul. Prudnickiej nr 3

jest samodzielnym lokalem

w rozumieniu ustawy i może stanowić odrębną nieruchomość - własność

Powyższy lokal o łącznej pow. użytkowej **146,47m²**, składa się z n/w pomieszczeń:

1. 6 x biura 2. pom. gospodarcze 3. korytarz

WC i łazienka do wspólnego użytku.

Do lokalu tego należy pomieszczenie gospodarcze - piwnica o pow. uż. 30,82m²

zlokalizowana w budynku

Wyposażeni lokalu w urządzenia techniczne:

- sieć elektryczna */ tak
- sieć wodociągowa */ tak
- sieć kanalizacyjna */ tak
- sieć gazowa */ tak
- ogrzewanie piecowe - centralne - elektryczne - brak ogrzewania*

inne

Otrzymują :

1. Urząd Miasta i Gminy w Nysie

Wydz. Archit. Gosp. Grunt. i Inwest.

2. A/a

Wartość: 100 zł skarbowej
Pozostałość: 5 zł 40 gr 2
usług: 1939 r. o opłachu
skarbowa: 100 zł 4 poz. 23 z
najniższymi zmiennymi.

Ewa Pińska
 Podpis: [Signature]
 w Wzrost: 1,60 m
 Ciężar ciała: 50 kg

**Zestawienie danych sporządzone przez biegłego, stanowiące
podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu.**

1. Adres :
- miejscowość - Nysa,
 - ulica - Prudnicka,
 - nr domu - 3
 - nr lokalu - 3u.
 - kondygnacja - I piętro.
2. Dane z ewidencji gruntów :
- karta mapy - 34,
 - nr działki - 20/1,20/3,20/5 i 20/8,
 - powierzchnia działki - 0,0956 ha.
3. Dane techniczne lokalu :
- ilość i pow. pomieszczeń biurowych - 6 - 130,21 m²,
 - pom. gospodarcze - 1 - 5,91 m²,
 - korytarz - 10,35 m²,

Razem pow. użytkowa lokalu - 146,47 m².

4. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne :

- instalacja wodna - jest,
- instalacja kanalizacyjna - jest,
- instalacja elektryczna - jest,
- ogrzewanie - elektryczne.

5. Krótki opis techniczny lokalu i budynku w którym się lokal znajduje.

Budynek jest segmentem wieloklatkowego budynku mieszkalno - usługowego, czteropiętrowego /czwarte piętro poddaszowe/, w całości podpiwniczzonego.

Zbudowany w pierwszych latach XXw., w technologii tradycyjnej. Ściany z cegły ceramicznej pełnej. Stropy wykonane jako płyta Kleina na profilach stalowych dwuteowych. Schody drewniane policzkowe.

Dach drewniany płaski kryty papą, w części frontowej występuje dach stromy mansardowy z lukarnami, kryty eternitem płaskim.

Stan techniczny budynku średni - zużycie techniczne 50%.

Lokal biurowy NTSp-K położony jest na I piętrze z wejściem do budynku przez przejazd na zaplecze i klatkę schodową obsługującą cały obiekt.

Wyposażony jest w instalacje : wodną, kanalizacyjną i elektryczną.

Ogrzewanie lokalu elektryczne/

Stan techniczny lokalu - dobry.

6. Pomieszczenia przynależne :

- piwnica o powierzchni - 30,82 m².

Załączniki :

- rzut poziomy lokalu.

Data sporządzenia :

Nysa - 1999 - 09 - 15

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa, ul. Łukasieńskiego 16/5
tel. 33 32-76
RZECZOWNICWA MAJĄTKOWY
Świadczył Ministra Gospodarki
Przestrzennosci i Budownictwa NR 1097

OPERAT SZACUNKOWY
wartości nieruchomości lokalowej użytkowej.

Adres nieruchomości - **Nysa, ul. Prudnicka nr 3,**
k.m. 34, działki nr nr 20/1,20/3,
20/5 i 20/8.
Księga Wieczysta nr 38924.

Właściciel	- Gmina Nysa.
Zarządca	- Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Nysie.
Najemca	- Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne.

Cel wyceny - **sprzedaż lokalu Najemcy.**

Wartość nieruchomości
ustalona na dzień 05 września 1999r. - **43.500,- zł.**
w tym: - lokal - **33.514,- zł.**
- działka gruntowa - **9.986,- zł.**

Wykonawca :

Inż. KAZIMIERZ LROZ
Nysa, ul. Łukasieckiego 16/5
tel. 44 22-76
RZECZOWNICWA MIASTOWY
Świadectwo Działalności Gospodarczej
Przestronnej i Budowlanej nr 1097

Nysa - wrzesień 1999r.

1. Dane formalno - prawne.

1.1. Zleceniodawca :

Zarząd Miasta i Gminy w Nysie.

1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy znajdujący się na pierwszym piętrze czteropiętrowego budynku mieszkalno - usługowego /czwarte piętro poddaszowe/ położonego w Nysie przy ul. Prudnickiej nr 3, użytkowanego przez Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne na cele biurowe.

Lokal składa się z 8 pomieszczeń o łącznej pow. użytkowej - 146,47 m².

Ponadto posiada umowne prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń w.c. i łazienki.

Do lokalu przynależy piwnica o pow. 30,82 m².

Na tej samej kondygnacji znajdują się również trzy inne lokale użytkowe, tj. Towarzystwo Społeczno - Kulturalne "Niemców", Zjednoczenie Chrześcijańsko - Narodowe i Telewizja Kablowa.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal użytkowy położony jest na działce nr 20/1, k.m. 34. Granice tej działki przebiegają po obrysie zewnętrznym budynku. W skład proponowanej wspólnoty mieszkaniowej oprócz budynku nr 3 wchodzić będą piekarnia znajdująca się na działce nr 20/5 oraz budynek magazynowy znajdujący się na działce nr 20/3. Z funkcjonowaniem tej wspólnoty związana jest również działka nr 20/8, którą również przypisano do szacowanej nieruchomości.

1.3. Cel wyceny.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z zamierzoną, bezprzetargową, sprzedażą lokalu Najemcy.

1.4. Podstawa prawna wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. nr 115, poz. 741, z późniejszymi zmianami/.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny /Dz.U. Nr 16 z 1971r., z późniejszymi zmianami/.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego / Dz.U. Nr 98 z 1998r., poz. 612 /.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz.U. nr 85, poz. 388/.

inż. KAZIMIERZ MROZ
Nysa ul. Łukaszyńskiego 16/5
tel. 36-92-76
RZECZOSZNAWCA MAJĄTKOWY
Świadczywo Ministera Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa NR 1097

1.5. Materiały pomocnicze, źródła informacji :

- wypis z rejestru gruntów,
- miejscowy plan przestrzennego zagospodarowania gminy Nysa,
- wizja lokalna i pomiary własne lokalu, przeprowadzone w dniu 25.08.1999r.,
- zawiadomienie z dnia 19.08.1999r. Wspólnoty nr 207 o wysokości opłat,
- informacje własne biegłego o cenach działek gruntowych na rynku lokalnym.

1.6. Metody wyceny.

Zgodnie z ustaleniami ustawy o gospodarce nieruchomościami do celów związanych ze sprzedażą nieruchomości Skarbu Państwa lub Gminy wymagane jest ustalenie jej wartości rynkowej. Ponieważ nieruchomość przynosi dochód najbardziej odpowiednie będzie zastosowanie podejścia dochodowego. Ze względu na to, że dochód przynosi cała nieruchomość w wyszacowanej wartości będzie również zawarta wartość działki gruntowej.

Ponieważ lokale są nabywane na własność a w stosunku do działek inwestorzy nabywają jedynie prawo wieczystego użytkowania konieczne jest ustalenie oddzielnej wartości działki. Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami.

1.7. Warunki i ograniczenia.

- Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne posiada zawartą umowę z dnia 9 sierpnia 1999r. z zarządcą nieruchomości PGM "LOKATOR" Nysa na najem lokalu na cele biurowo - usługowe. Umowa zawiera aktualne przeciętne stawki czynszowe za 1m² pow. użytkowej, z rozgraniczeniem części powierzchni na cele administracyjne ze stawką -3,15 zł/m² i części na cele usługowe ze stawką - 10,50 zł/m². Do obliczeń przyjęto stawkę średnią, która wynosi - 6,98 zł/m². Stawka uwzględnia realne możliwości wynajmu lokali w tym budynku.
- ustalone wartości nieruchomości nie mogą być wykorzystane do celów innych niż określono w poz. 1.3.,
- operat traci swoją aktualność po upływie 6-ciu miesięcy od daty opracowania.

2. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

2.1. Dane ogólne o nieruchomości.

Adres : Nysa, ul. Prudnicka nr 3,
k.m. nr 34, działki nr nr 20/1,20/3,20/5 i 20/8.
Obręb : Śródmieście.
Nr jednostki rejestrowej - 806
Nr Księgi Wieczystej - 38924.

INŻ. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łąkielska 10/3
tel. 33 84 76
RZECZNIKOWCA MAJĄTKOWY
Stowarzyszenie Miasta Głogoczki
Przedsiębiorstwo Budowlane i Usługowe

2.2. Opis działki gruntowej.

Wchodzące w skład szacowanej nieruchomości działki nr nr 20/1, 20/3, 20/5 i 20/8 położone są przy ulicy Prudnickiej, uznawanej za jedną z najbardziej atrakcyjnych ulic Nysy. Po obydwu stronach ulicy znajdują się ciągi budynków mieszkalno - usługowych lub też usługowych, w szczególności handlowych. Ulica Prudnicka jest uzbrojona w sieci : wodociagową, kanalizacyjną, gazową, energetyczną i telekomunikacyjną.

Posiada nawierzchnię utwardzoną asfaltem.

Powierzchnia nieruchomości wynosi - 0,0956 ha,

w tym : - działka nr 20/1 - 0,0420 ha,

- działka nr 20/3 - 0,0070 ha,

- działka nr 20/5 - 0,0169 ha,

- działka nr 20/8 - 0,0297 ha.

2.3. Opis budynku nr 3.

Budynek w którym mieści się szacowany lokal użytkowy jest obiektem mieszkalno - usługowym. W parterze znajdują się lokale handlowe, na I i II piętrze lokale użytkowane na cele niehandlowe /w większości są to biura różnych instytucji, usługi oświatowe itp./, na III piętrze jeden lokal użytkowy i mieszkania lokatorskie, na poddaszu znajdują się wyłącznie mieszkania lokatorskie. Budynek jest w całości podpiwniczony.

Wejście na piętrowe kondygnacje budynku jest bardzo nieczytelne - przez bramę przejazdową na zaplecze obiektu.

Obiekt został zbudowany w pierwszych latach XX wieku w zabudowie plombowej.

Kubatura budynku - 8.318,- m³.

Pow. użytkowa ogółem - 1.280,86 m², w tym lokali użytkowych - 972,28 m².

Pow. piwnic - 200,00 m².

Ściany budynku wykonane zostały z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej. Grubość ścian od 75 - 25 cm, w zależności od kondygnacji.

Stropy nad piwnicami wykonane jako płyta Kleina wsparta na profilach stalowych dwuteowych.

Stropy międzypiętrowe również zostały wykonane jako płyty Kleina.

Nad poddaszem - strop konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem.

Dach płaski o konstrukcji drewnianej o płatwiach wspartych na słupkach drewnianych.

Inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa / ul. Łukasza 16/5
tel. 83-32-70-
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Świadectwo Ministerstwa Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1.07.2007

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łódzka 6A/m. 16/5
tel. 2 32-75
RZECZPOSPOLITA MATEMATYKI
Świętokrzyska 10, 25-001 Kielce
Przesłuzony; 1-Budowlana 44 1-03

Oświetlenie dzienne przez otwory okienne o wym. 120 x 225 cm.
Drzwi wewnętrzne o wym. 120 x 250 cm. ze skrzydłami płytowymi.
Lokal wyposażony jest w instalacje : wodną, kanalizacyjną i elektryczną.
Ogrzewanie elektryczne.
Ściany i stropy otynkowane tynkiem wapiennym kat. III.

3. Oszacowanie wartości nieruchomości.

Lokal przynosi właścicielowi dochód. W związku z tym najwłaściwsze będzie zastosowanie do wyceny podejścia dochodowego.
Podejście dochodowe opiera się na założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za wykupienie praw do pobierania przyszłych zysków.
Obecna wartość dochodowa nieruchomości jest równa wartości przyszłych korzyści właściciela pochodzących z najmu lokalu.
Wartość ta jest określana na podstawie rocznych stawek czynszu z tytułu najmu.
Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w p. 1.7. stawkę czynszową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przyjęto w wysokości - 6,98 zł.

Roczna stawka czynszu za 1 m² pow. użytkowej :

$$D = 6,98 \text{ zł/m}^2 \times 12 = 83,80 \text{ zł./m}^2.$$

Do określenia wartości całej nieruchomości wykorzystano zależność :

$$W_n = P \times D \times w$$

gdzie :

- P - powierzchnia użytkowa lokalu,
- D - roczna stawka czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej lokalu,
- w - współczynnik dyskontujący dla rynku lokalnego.

Współczynnik w wyznaczono z zależności :

$$w = \frac{W_1}{D_1}$$

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łukasińskiego 16/5
tel. 33-32-75
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Świadczenie Ministra Gospodarki
Przestrzonnej i Budownictwa NR 1097

inż. KAZIMIERZ MŁOŻ
Nysa ul. Łukajewskiego 18/5
tel. 34 12 73
RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
Świadectwo Wzrostu nr 1097
Przestrzeń i Budownictwo nr 1097

gdzie:

- W1 - wartość 1 m2 pow. użytkowej lokalu uzyskana przy przetargowej sprzedaży lokalu znajdującego się w parterze budynku przy ul. Celnej róg Sobieskiego w Nysie. Przetarg odbył się w dniu 11 sierpnia 1997r.
Uzyskano cenę - 1.701,05 zł/m2.
- D1 - roczna stawka czynszu dla śródmieścia Nysy :
 $D1 = 40,00 \text{ zł/m}^2 \times 12 = 480,00 \text{ zł/m}^2$.

Stąd :

$$w = \frac{1.701,05 \text{ zł/m}^2}{480,00 \text{ zł/m}^2}$$

$$w = 3,5439$$

Wartość nieruchomości wynosi :

$$W_n = 146,47 \text{ m}^2 \times 83,80 \text{ zł/m}^2 \times 3,5439 = 43.499,58 \text{ zł}.$$

Wartość nieruchomości po zaokrągleniu :

$$W_n = 43.500,- \text{ zł}$$

Zysk uzyskuje się poprzez udostępnienie prawa do wszystkich składników nieruchomości, tj. lokalu, części wspólnych budynku oraz działki gruntowej.
Stąd aby ustalić wartość lokalu z częściami wspólnymi należy od wyliczonej wartości nieruchomości odjąć wartość udziału lokalu w gruncie

4. Oszacowanie wartości działki gruntowej.

Wartość gruntu oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami, wykorzystując przypadki przetargowego oddania w wieczyste użytkowanie terenów położonych w pobliżu nieruchomości szacowanej z takim samym przeznaczeniem w planie ogólnym przestrzennego zagospodarowania miasta i podobnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną.

inż. KAZIMIERZ MŁOŻ
Nysa ul. Łukajewskiego 18/5
tel. 34 12 73
RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
Świadectwo Wzrostu nr 1097
Przestrzeń i Budownictwo nr 1097

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łukaszyńskiego 16/5
tel. 33-32-76
RZECZOWNICZKA MAJĄTKOWY
Świadectwo Miasta Gostyni
Przestrzennej i Budownictwa NR 1097

Cecha obiektu	Obiekt	Obiekty porównawcze													
		szacunku		1		V		2		V		3		V	
Cena 1 m2 w zł.	-	273,75	-	185,19	-	77,43	-								
Data transakcji	-	06.97	+ 8	07.97	+ 8	04.96	+15								
Forma władania	U.W.	U.W.	-	U.W.	-	U.W.	-								
Lokalizacja ogólna	korzystna	porówn.	-	porówn.	-	porówn.	-								
Lokalizacja szczegół.	korzystna	gorsza	+ 5	gorsza	+ 5	gorsza	+ 5								
Zagospodarowanie	teren zab.	do zabud.	-50	do zabud.	-50	do zabud.	-50								
Infrastruktura techn.	wkget	wkgetco	- 5	wkgetco	- 5	wkgetco	- 5								
Przeznaczenie w mpzp.	usług.- mieszk.	porówn.	-	porówn.	-	porówn.	-								
Suma poprawek			- 42		-42		-35								
Skorygowana wartość 1 m2		158,78		107,41		50,33									
Wartość 1 m2 działki szacowanej	- 105,51 zł.														

Rynkowa wartość działki gruntowej :

$$\text{Wdz.} = 956 \text{ m}^2 \times 105,51 \text{ zł/m}^2 = 100.868,- \text{ zł.}$$

5. Określenie ułamkowego udziału lokalu w działce gruntowej i częściach wspólnych budynku.

Ułamkowy udział szacowanego lokalu użytkowego w wartości działki gruntowej i częściach wspólnych budynku jest równy stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu do sumy powierzchni wszystkich lokali użytkowych i mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. W obydwu przypadkach wraz z powierzchniami pomieszczeń przynależnych.

$$U = \frac{146,47 + 30,82}{1.280,86 + 200,00 + 255,45 + 56,40} = 0,099$$

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łukaszyńskiego 16/5
tel. 33-32-76
RZECZOWNICZKA MAJĄTKOWY
Świadectwo Miasta Gostyni
Przestrzennej i Budownictwa NR 1097

inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łukasieńskiego 10/5
tel. 33-32170
RZECZÓZNAWCA MAJĄTKOWY
Świadectwo Min. Infrastruktury Nr 1007
Przestrzeń i Budownictwo Nr 1007

- 98 62204
Wartość udziału lokalu w działce gruntowej :

$$W_u = 100.868,- \text{ zł.} \times 0,099 = 9.985,93 \text{ zł.}$$

Po zaokrągleniu :

$$\underline{\underline{W_u = 9.986,- \text{ zł.}}}$$

6. Analiza końcowa uzyskanych wyników.

Na wartość szacowanej nieruchomości składają się :

- wartość lokalu $W_n - W_u = 43.500,- - 9.986,-$	= 33.514,- zł.,
- wartość udziału w działce gruntowej	= 9.986,- zł.,

Ogółem nieruchomość	= 43.500,- zł.
---------------------	----------------

=====
Słownie : czterdzieści trzy tysiące pięćset złotych.

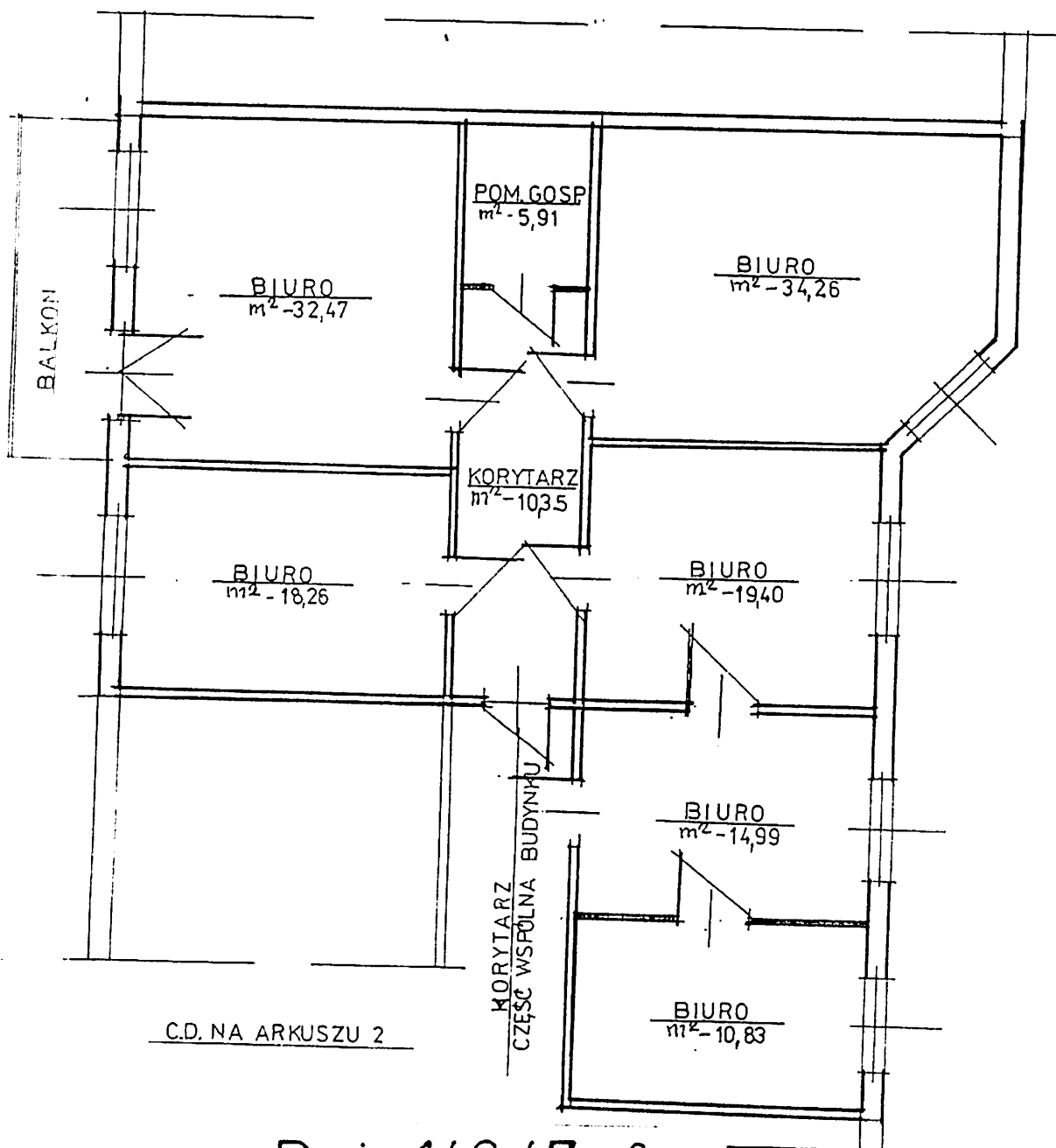
inż. KAZIMIERZ MRÓZ
Nysa ul. Łukasieńskiego 10/5
tel. 33-32170
RZECZÓZNAWCA MAJĄTKOWY
Świadectwo Min. Infrastruktury Nr 1007
Przestrzeń i Budownictwo Nr 1007

arkusz 1.

SZKIC LOKALU UŻYTKOWEGO

NYSA - UL. PRUDNICKA 3.

biuro Nyskiego Tow. Spół. - Kult./

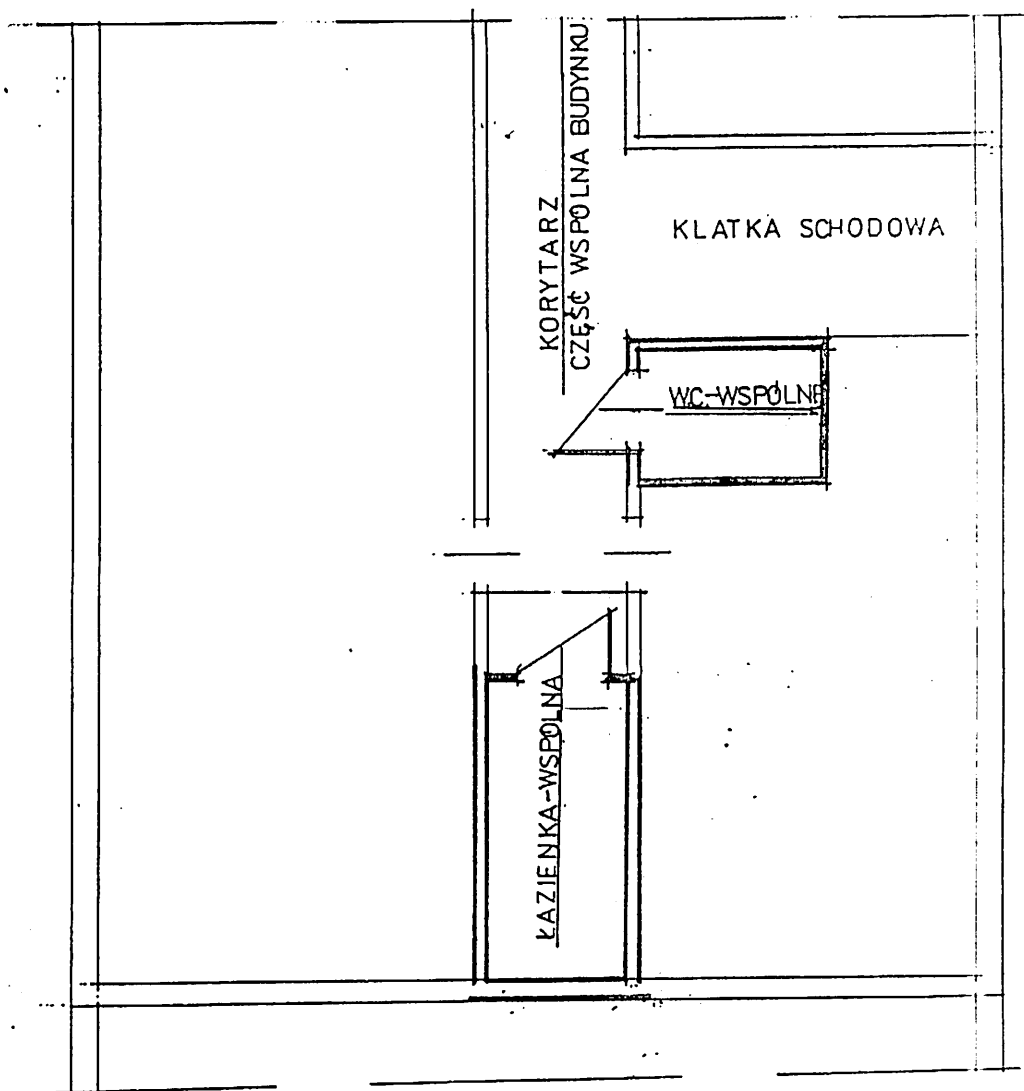


Puż. = 146,47 m²

KAPNIECZKI MŁÓDZ
Inż. budowlany
Nysa ul. Ludowa 10/15
Urząd Miejski
z 51 ul. 10/15
Nr ewid. 10/15

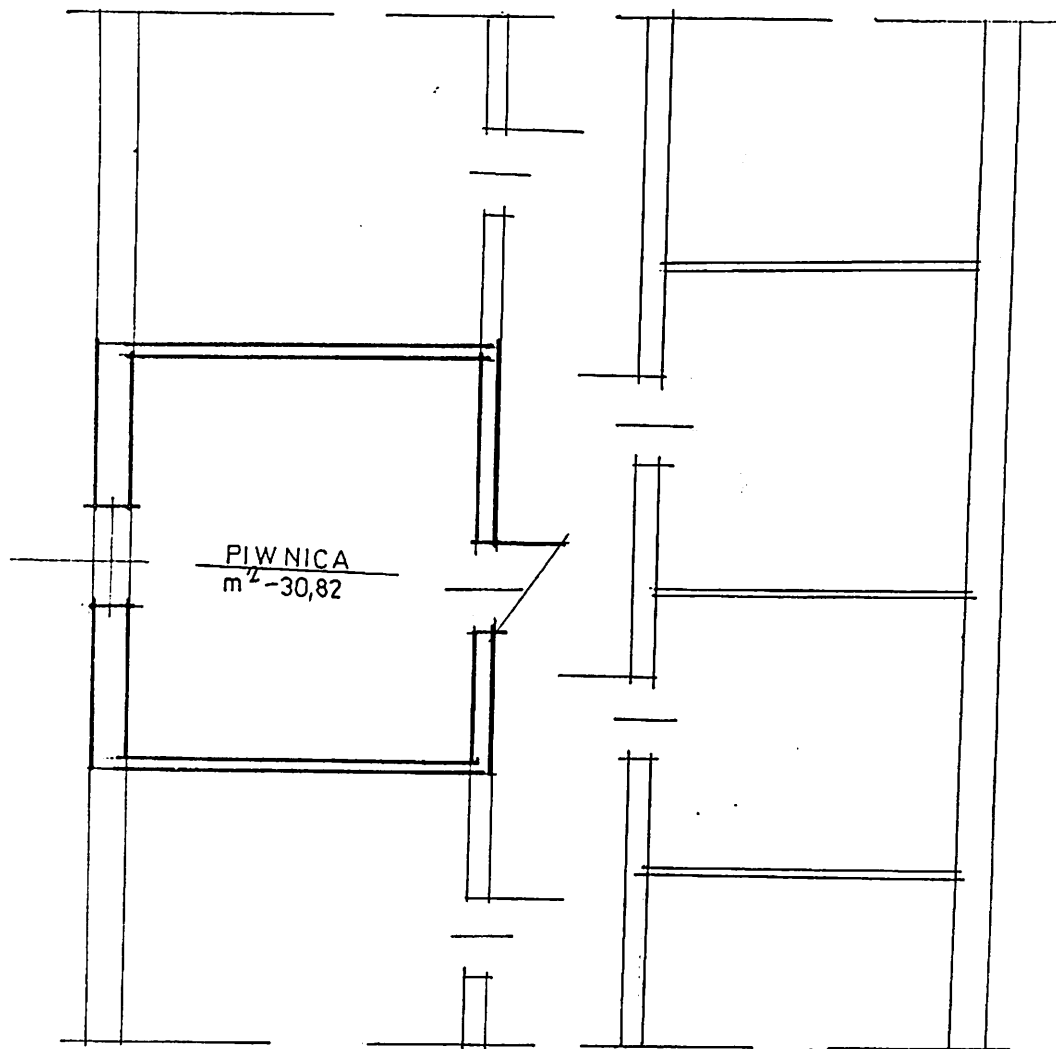
arkusz 2.

NYSA - UL. PRUDNICKA 3.
biuro N.T.S.-K.-pomieszcz. pomocn.



KAZIMIEŻ MRDZ
Inż. budowl. i inż. elektrycznego
Nysa ul. Łukasieńskiego 16/5
Uprawn. budowl. do projektów.
z §1 ust. 3 i §5 ust. 1 pkt 1
Nr ewid. upr. 17/74/Op

NYSA-UL. PRUDNICKA 3
PIWNICA PRZYNALEZNA DO BIURA
NYSKIEGO TOW. SPOŁ.- KULTURALN.



Puż. = 30,82 m²

KAZIMIERZ MRÓZ
inż. budowlano-geodezyjny
Nysa ul. Łukasieńskiego 16/5
Uprawn. budowl. do projektow.
z 51 ust. 3 i 55 ust. 1 pkt 1
Nr ewid. upr. 17/74/Op

Dz.Kw 9277/99
Kw 54575

URZĄD MIEJSKI W NYSIE
Sejmik Miejski
Wolność 11-04-2000
Nr sprawy 1630

AGI
Przebiegiwa
Zażył

POSTANOWIENIE

z dnia 28 marca 2000 r

Sąd Rejonowy w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych
W składzie:

Przewodniczący SSR Jerzy Polański

Po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2000 r. w Nysie

Na posiedzeniu niejawnym

Sprawy z wniosku Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w Nysie z udziałem
Gminy Nysa o wpis prawa własności lokalu użytkowego i prawa własności gruntu i
części wspólnych budynku w 99/1000 częściach.

Postanowił

- 1/sprawdzić z urzędu wartość przedmiotu wpisu podaną przez wnioskodawcę
na kwotę 42.501,40 zł;
- 2/zarządzić dochodzenie w przedmiocie ustalenia wartości przedmiotu wpisu poprzez
zasięgnięcie pisemnej opinii biegłego z listy sądowej ds. szacowania nieruchomości.
- 3/zobowiązać wnioskodawcę Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne do uiszczenia
zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego w kwocie 400,00 zł w terminie 7 dni od daty
doręczenia niniejszego postanowienia pod rygorem egzekucji.



za zgodność z oryginałem
Janina P. Sob
Pomocnik Sędziego

Dz. Kw. 9277/99
Kw 54575

URZĄD MIEJSKI w NYSIE	
Sekretariat Burmistrza	
Wpłynęło:	24-07-2000
Nr sprawy	10812
podpis	

POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2000 r.

Sąd Rejonowy w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lucyna Baran

Sędziowie: SSR Alicja Pogorzelska

SSR Wioletta Pigulska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2000 r. w Nysie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Gminy Nysa oraz Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w Nysie
o odłączenie lokalu do nowej księgi wieczystej, wpis prawa jego własności i hipoteki oraz wpis
współwłasności

postanawia

1/ oddalić wniosek Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w Nysie o wyłączenie
SSR Jerzego Polańskiego od rozpoznania sprawy,

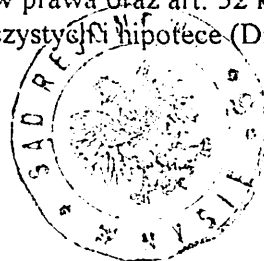
2/ uwzględniając wniosek sędziego referenta, wyłączyć go od rozpoznania niniejszej sprawy.

Uzasadnienie

W zakreślonym przez Sąd terminie wnioskodawca nie uprawdopodobnił przyczyny wyłączenia, jak tego wymaga art. 50 § 1 kpc, tj. że pomiędzy sędzią referentem w sprawie a wnioskodawcą zachodzi stosunek osobisty tego rodzaju, iż mógłby wywoływać wątpliwości co do bezstronności sędziego w sprawie, czego stwierdzenie stanowi przesłankę wyłączenia go od jej rozpoznania na mocy art. 49 kpc.

Jednocześnie w ocenie Sądu należało przychylić się do analogicznego wniosku SSR Jerzego Polańskiego o wyłączenie, albowiem podane przez niego fakty uzasadniają wniosek, że pomiędzy nim a niektórymi przedstawicielami wnioskodawcy może zachodzić stosunek osobisty tego rodzaju, który potencjalnie mógłby wywołać wątpliwości co do jego bezstronności, co ze względu na dobro wymiaru sprawiedliwości powoduje potrzebę wyłączenia go od rozpoznania niniejszej sprawy w oparciu o dyspozycję art. 49 kpc.

Ze względu na powyższe na podstawie powołanych przepisów prawa oraz art. 52 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc i art. 37 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami) należało postanowić jak na wstępie.



Dz. Kw. 9277/99
Kw. nr 54575

URZĄD MIEJSKI W NYSIE	
Sejmik Miasta i Gminy	
Wpłynęło:	28-07-2000
Nr sprawy:	3201
podpis:	

P O S T A N O W I E N I E

Nysa dnia 13 lipca 2000r.

Sąd Rejonowy w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych
w składzie:

Przewodniczący: SSR Wioletta Pigulska

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2000r. w Nysie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: Gminy Nysa i Nyskiego Towarzystwa
Społeczno-Kulturalnego w Nysie

o odłączenie lokalu do nowej księgi wieczystej, wpis prawa jego
własności i hipoteki oraz wpis współwłasności gruntu i wspólnych
części budynku.

p o s t a n a w i a

oddalić wniosek Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w
Nysie o zwolnienie od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych.

u z a s a d n i e n i e

Gmina Nysa oraz Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne
wniosły o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr 54575 lokalu
użytkowego nr 3 U i urządzenie dla niego nowej księgi
wieczystej, wpis prawa jego własności na rzecz Nyskiego
Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego oraz hipoteki w kwocie
30.000,00 złotych na rzecz Gminy Nysa, a także o wpis
współwłasności określonych działek gruntu i wspólnych części
budynku na rzecz Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego.
Podstawę wniosku stanowiła zawarta w formie aktu notarialnego,
którego koszty sporządzenia poniosło Nyskie Towarzystwo
Społeczno - Kulturalne, umowa sprzedaży (w wysokości 800 zł).

Zarządzeniem z dnia 24 stycznia 2000r. wezwano strony umowy
m.in. do podania realnej wartości jej przedmiotu, czego nie
uczyniono. W następstwie powyższego w dniu 28 marca 2000r.
wydano postanowienie o sprawdzeniu z urzędu wartości przedmiotu
wpisu i zobowiązano wskazane powyżej Stowarzyszenie do
uiszczenia zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego w kwocie
400 złotych w terminie 7 dni pod rygorem egzekucji.

Nyskie Towarzystwo Społeczno - Kulturalne dnia 20 kwietnia
2000r. wniosło o zwolnienie od obowiązku uiszczenia kosztów
sądowych, motywując powyższe przekazywaniem wypracowywanych
środków finansowych na cele statutowe i faktem, że jest
Stowarzyszeniem wyższej użyteczności.

Zarządzeniem z dnia 8 maja 2000r., doręczonym dnia 9 maja
2000r., wezwano Stowarzyszenie do wykazania braku dostatecznych
środków na pokrycie kosztów sądowych w terminie 7 dni.



wygerem odmowy zwolnienia od kosztów. Zakreślony termin upłynął bezskutecznie.

Sąd zważył co następuje:

Wniosek nie może być uwzględniony.

Stosownie do utrwalonego w judykaturze i doktrynie poglądu przewidziana w treści art 113 kpc instytucja zwolnienia od kosztów sądowych ma charakter wyjątkowy. Tym samym może być stosowana jedynie w sytuacjach szczególnych, tj. gdy podmiot wnoszący o zwolnienie wykaże, iż nie realnych i obiektywnych możliwości ich uiszczenia, a nawet poczynienia w swym majątku oszczędności tego rodzaju, które pozwalałyby na realizację należnego obowiązku. Oczwistym jest, co zresztą wynika z literalnej wykładni art 113 § 2 kpc, iż w wypadku osoby prawnej kryterium uzasadniające zwolnienie jej od tego obowiązku ulega zastrzeżeniu. Jest to spowodowane z reguły większymi możliwościami płatniczymi podmiotu tego rodzaju niż to ma miejsce w przypadku osoby fizycznej. Stąd wniosek o zwolnienie od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych pochodzący od osoby prawnej musi być szczególnie dokładnie i rzetelnie umotywowany.

W niniejszej sprawie powyższe warunki nie zostały spełnione. Pomimo wezwania Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego o wykazanie niemożności poniesienia kosztów sądowych w dotychczasowej wysokości 400 złotych podmiot ten nie przejawiał jakiegokolwiek inicjatywy w powyższym zakresie. Jednocześnie dostrzec należy, iż Stowarzyszenie - zgodnie z treścią art 5 Statutu - wypracowuje określone środki finansowe (w tym z działalności gospodarczej). Przekazywanie ich na cele statutowe, co podkreślono we wniosku, nie stało na przeszkodzie w uiszczeniu kosztów sporządzenia aktu notarialnego, w formie którego Stowarzyszenie zawarło z Gminą Nysa umowę sprzedaży, co wiązało się z kosztem 800 zł. Zresztą dodatkowo było ono w stanie uiszczyć część ceny w kwocie 12.501,40 zł., zobowiązując się jednocześnie do zapłaty jej reszty w wysokości 30.000 złotych. Nie bez znaczenia wydaje się być również dostrzeżenie, iż art 5 pkt. 2 Statutu Nyskiego Towarzystwa Społeczno - Kulturalnego wskazuje, że jego własnością jest gazeta miejska "Nowiny Nyskie". Faktem notoryjnym jest uzyskiwanie przez Stowarzyszenie określonych środków finansowych z tytułu wydawania powyższej gazety.

Nyski Towarzystwo Społeczno - Kulturalne, wobec zawarcia umowy sprzedaży, rzecz jasna w pełni musiało zdawać sobie sprawę z konieczności poniesienia stosownych kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym (§ 9 aktu notarialnego). Powinno więc w takim wypadku, w procedurze planowania wydatków uwzględnić wydatki tego rodzaju, które pozwolą na realizację swych praw przed sądem (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 lipca 1992r., I ACz 393/92, Wokanda z 1993r., nr 2, poz. 32). Wniosek o zwolnienie od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych złożony przez Stowarzyszenie wskazuje, iż nie uczyniono tego.

Powyższe okoliczności, w szczególności w zestawieniu z wysokością obciążających Stowarzyszenie kosztów sądowych oraz brakiem jakiegokolwiek danych obrazujących jego złą sytuację płatniczą, nie pozwolą na uwzględnienie analizowanego wniosku. Z tych względów, na podstawie art 113 § 2 kpc w związku z art 13 § 2 kpc i art 37 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19 poz. 147 z późn. zm.), postanowiono jak na wstępie.

Na powyższe postanowienie zarządzenie może być złożone zażalenie w terminie 7 dni od daty doręczenia tego orzeczenia.

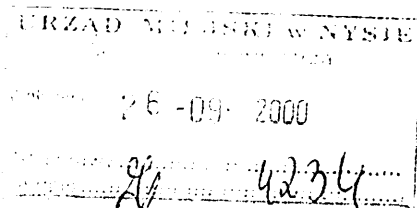
Zażalenie adresowane do Sądu Okręgowego w Opolu składa się w Sądzie Rejonowym w Nysie.



W. BODON. f.m.d.

Prudnik 23.09.2000 r.

Dz. Kw. 9277/99



Zawiadomienie

Jako biegły Sądu Okręgowego w Opolu powołany w sprawie przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych w celu wydania opinii w przedmiocie ustalenia realnej wartości rynkowej lokalu użytkowego nr 3U, położonego w Nysie przy ul. Prudnickiej nr 3 i związanego z nim udziału w prawie własności działek nr 20/1, 20/3, 20/5 i 20/8 karta mapy nr 34 o ogólnej powierzchni 0,0956 ha, zapisanych w Kw. nr 54575.
Uprzejmie zawiadamiam że w dniu:

05.10.2000 r. o godz. 12⁰⁰

dokonam oględzin przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie proszę o udział w oględzinach oraz udostępnienie nieruchomości.

Otrzymują:

1. Zarząd Nyskiego Towarzystwa
Społeczno – Kulturalnego z/s w Nysie
48-300 Nysa
ul. Prudnicka 3
2. Gmina Nysa - Zarząd
48-300 Nysa
ul. Kolejowa 15

Biegły Sądu Okręgowego w Opolu
z zakresu budownictwa ogólnego
i wyceny nieruchomości up. sąd. 113/99

Stanisław Morduchaj

URZĄD MIEJSKI W NYSIE
 17-01-2001
 Nr sprawy 5369/00
 3PP

Dz. Kw. 9877/99, 5369/00
 Kw. nr 54575

AGM
 P. B. Kuczyński
 18.01.01

P O S T A N O W I E N I E

Dnia 11 stycznia 2001 r

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Wioletta Pigulska

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2001 r w Nysie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: Gminy Nysa oraz Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w Nysie

o wpis prawa własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz o wpis hipoteki

p o s t a n o w i ł:

- 1/ ustalić wartość przedmiotu sprawy (wpisu) na kwotę 68.100 zł
- 2/ przyznać biegłemu Sądu Okręgowego w Opolu Stanisławowi Marciniakowi kwotę 400 zł (czterysta złotych) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii w sprawie,
- 3/ polecić Kasie Sądu Rejonowego w Nysie, aby wypłaciła biegłemu powyższą kwotę z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawcę Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne w Nysie w dniu 11.08.2000 r, a zapisanej pod poz.03/260/00 księgi sum depozytowych tut.Sądu.

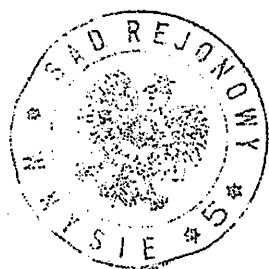
U z a s a d n i e n i e:

Przyznane biegłemu wynagrodzenie jest uzasadnione jego nakładem pracy, rodzajem zlecenia (charakterem sprawy) i kwalifikacji, a ponadto zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

W tym stanie rzeczy na podstawie § 2, § 5 i § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz.U.nr 46, poz.254 z późn.zm.: Dz.U.z 1982 r, nr 43, poz.283; z 1986 r, nr 30, poz.154; z 1988 r, nr 32, poz.35; z 1989 r, nr 66, poz.405; z 1990 r, nr 62, poz.364;



z 1991 r., nr 81, poz. 337; z 1992 r., nr 38, poz. 163; z 1994 r., nr 31, poz. 115; z 2000 r., nr 65, poz. 776) w związku z art. 13 § 2 kpc należało postanowić jak na wstępie.



Na powyższe postanowienie-~~zarządzenie~~ może być złożone zażalenie w terminie 7 dni od daty doręczenia tego orzeczenia. Zażalenie adresowane do Sądu Okręgowego w Opolu składa się w Sądzie Rejonowym w Nysie.

za zgodność z oryginałem

Janina Prach

Pomocnik Sekretarza

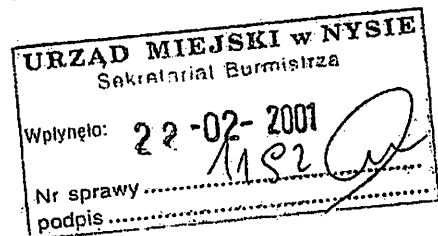
00.02.2001 SP/PP

Sąd Rejonowy w Nysie
Wydział Ksiąg Wieczystych

Nysa, dnia.....

Dz.Kw. 4389/00

ZAWIADOMIENIE



Sąd Rejonowy w Nysie Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie art. 51 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece/Dz.U.nr 19, poz. 147 z późn.zm./zawiadamia, że w księdze wieczystej Kw nr 54575 w dniu.....00.02.2001 wpisano:

a/ w dziale I - b.z. Nysa, ulica Prudnicka nr 3, obręb Śródmieście - działki nr 20/1, 20/3, 20/5 i 20/8 mapa 34 - teren mieszkaniowy i teren niezabudowany - obszaru 0,0956 ha,

b/ w dziale II - Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne w Nysie w 99/1000 częściach - na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14.12.1999 r.

w miejsce dotychczasowej właścicielki - Gminy Nysa w 99/1000 częściach

c/ w dziale III - bez zmian.

d/ w dziale IV - bez zmian.

Przeciwko powyższym wpisom może być złożona apelacja w terminie 14 dni od doręczenia tego zawiadomienia. Apelację adresowaną do Sądu Okręgowego w Opolu składa się w Sądzie Rejonowym.

Sędzia:

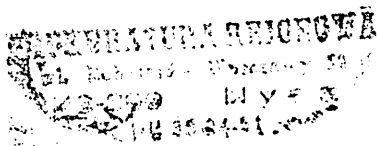
Za zgodność z oryginałem

Zawiadomienie otrzymują:

- 1. Nyskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne w Nysie
- 2. Burmistrz Miasta i Gminy Nysa
- 3. Starostwo Powiatowe w Nysie ewid.gr.



Lucyna Kąkol
Starszy Sekretarz Sądowy



1

URZĄD MIĘDZSKO W NYSIE

Wpł. dnia 2003-09-08

nr sprawy 5683

podpis [signature]

Nysa, dnia 2003 - 09 - 03

Sygn. akt I Ds. 1137/03

Baranowski
RP

POSTANOWIENIE o umorzeniu śledztwa

Dominik Bagrowski – prokurator Prokuratury Rejonowej w Nysie po rozpoznaniu sprawy przekroczenia przez funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta i Gminy w Nysie swoich uprawnień związanych z obrotem lokalami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Nysa w okresie od 09 listopada 1998 roku do dnia 11 października 2001 roku w Nysie poprzez doprowadzenie do nieprawidłowości przy gospodarowaniu lokalami użytkowymi bez stosowania wymaganej przepisami prawa procedury przetargowej i doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem gminy przy sprzedaży lokalu użytkowego przy ulicy Prudnickiej w Nysie bez przetargu na sumę 33.514,00 złotych i gruntu za sumę 9.986,00 złotych Nyskiemu Towarzystwu Społeczno-Kulturalnemu i działania w ten sposób na szkodę interesu publicznego w celu osiągnięcia korzyści osobistej, tj. o przestępstwo z art. 231 § 1 i 2 kk

na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk

postanowił

umorzyć śledztwo w sprawie przekroczenia przez funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta i Gminy w Nysie swoich uprawnień związanych z obrotem lokalami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Nysa w okresie od 09 listopada 1998 roku do dnia 11 października 2001 roku w Nysie poprzez doprowadzenie do nieprawidłowości przy gospodarowaniu lokalami użytkowymi bez stosowania wymaganej przepisami prawa procedury przetargowej i doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem gminy przy sprzedaży lokalu użytkowego przy ulicy Prudnickiej w Nysie bez przetargu na sumę 33.514,00 złotych i gruntu za sumę 9.986,00 złotych Nyskiemu Towarzystwu Społeczno-Kulturalnemu i działania w ten sposób na szkodę interesu publicznego w celu osiągnięcia korzyści osobistej, tj. o przestępstwo z art. 231 § 1 i 2 kk wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego, tj. na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk.

UZASADNIENIE

Prokuratura Rejonowa w Nysie nadzorowała śledztwo w sprawie przekroczenia przez funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta i Gminy w Nysie swoich uprawnień związanych z obrotem lokalami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Nysa w okresie od 09 listopada 1998 roku do dnia 11 października 2001 roku w Nysie poprzez doprowadzenie do nieprawidłowości przy gospodarowaniu lokalami użytkowymi bez stosowania wymaganej przepisami prawa procedury przetargowej i doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem gminy przy sprzedaży lokalu użytkowego przy ulicy Prudnickiej w Nysie bez przetargu na sumę 33.514,00 złotych i gruntu za sumę 9.986,00 złotych Nyskiemu Towarzystwu Społeczno-Kulturalnemu i działania w ten sposób na szkodę interesu

publicznego w celu osiągnięcia korzyści osobistej, tj. o przestępstwo z art. 231 § 1 i 2 kk, wszczęte po złożeniu zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa od Urzędu Miejskiego w Nysie z dnia 10 grudnia 2001 roku.

Zdaniem zawiadamiającego o przestępstwie Janusz Sanocki, Zbigniew Ślęk i Zbigniew Szlemko m. in. poprzez naruszenie § 4 uchwały nr XXXI/325/96 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 19 grudnia 1996 roku w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi i tym samym bez stosowania wymaganej przepisami prawa procedury doprowadzili do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem gminy.

W toku śledztwa ustalono, co następuje.

W dniu 14 grudnia 1999 roku Gmina Nysa na mocy aktu notarialnego za łączną kwotę 42.501,40 złotych, po przeprowadzonych przez Zarząd Gminy Nysa reprezentowany przez Zbigniewa Szlemko i Zbigniewa Ślęka rokowaniach z dnia 10 grudnia 1999 roku dot. sprzedaży w drodze bezprzetargowej gruntu i zajmowanego lokalu użytkowego, sprzedała Nyskiemu Towarzystwu Społeczno-Kulturalnemu reprezentowanemu przez Wacława Gacka i Janusza Sanockiego w drodze bezprzetargowej na własność teren położony w Nysie przy ulicy Prudnickiej 3 nr działek 20/1, 20/3, 20/5, 20/8 km 34 oraz lokal użytkowy, tj. biuro Nyskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego składający się z sześciu biur, pomieszczenia gospodarczego i korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 146,47 m².

Przedmiotowe nieruchomości były wcześniej najmowane i użytkowane zarówno przez NTSK w Nysie jak i Spółdzielnię Ogrodniczo-Pszczelarską w Nysie. Spółdzielnia ta najmowała od administratora zasobów miejskich PGM „Lokator” Sp. z o.o. lokale sąsiadujące z NTSK w Nysie i po wyrażeniu zgody przez PGM „Lokator” Sp. z o.o., podnajęła wynajmowane przez siebie lokale NTSK.

W dniu 9 listopada 1998 roku NTSK w Nysie zwróciło się Zarządowi Miejskiego z prośbą o odsprzedaż lokali wynajmowanych przez to товариство.

Jednocześnie NTSK podjęło działania zmierzające do wejścia w stosunek najmu lokali dotychczas podnajmowanych od Spółdzielni Ogrodniczo-Pszczelarskiej w Nysie i lokali przez tą spółdzielnię zajmowanych.

Po rozwiązaniu stosunku najmu przez w/w Spółdzielnię i opuszczeniu przez nią zajmowanych lokali NTSK w Nysie najęło te lokale w dniu 9 sierpnia 1999 roku.

Zasadnicze znaczenie dla przedmiotowego postępowania miało przede wszystkim ustalenie, czy najem przez NTSK lokalu po Spółdzielni Ogrodniczo-Pszczelarskiej w Nysie i późniejsza sprzedaż w/w nieruchomości w drodze bezprzetargowej została dokonana zgodnie z przepisami prawa i czy naruszenie przepisów prawa przez osoby odpowiedzialne za doprowadzenie do sprzedaży w/w lokali oraz działania podjęte przez te osoby wyczerpało znamiona przestępstwa.

W momencie najmu lokalu przez NTSK w Nysie po Spółdzielni Ogrodniczo-Pszczelarskiej w Nysie obowiązywała Uchwała nr XXXI/325/96 z dnia 16 grudnia 1996 roku Rady Miejskiej w Nysie w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż najem w/w lokalu nastąpił w oparciu o w/w uchwałę, przy czym nie nastąpił w oparciu o § 4 pkt 1 tejże uchwały wskazujący, iż najemców lokali wylania się w przetargach organizowanych przez wynajmującego, lecz w oparciu o § 10 tejże uchwały.

§ 10 w/w uchwały pozostawia swobodę decyzyjną Zarządowi Miasta i Gminy Nysa co do najmu lokali z pominięciem procedury przetargowej dla organizacji społecznych, charytatywnych oraz w sprawach nieuregulowanych uchwałą.

Zachowanie określonej przez w/w przepis procedury winno polegać na uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Urbanistyki i Zasobów Komunalnych Rady Miejskiej w Nysie.

Przedmiotowa uchwała w żaden jednak sposób nie określa by pominięcie w/w procedury skutkowało koniecznością odstąpienia przez Zarząd od trybu bezprzetargowego i

nie określa również, by taka opinia była dla Zarządu wiążąca, pozostawiając tym samym pełną swobodę decyzyjną w kwestii najmu samemu Zarządowi.

Powyższy stan prawny daje podstawę do przyjęcia, iż decyzja Zarządu jedynie wówczas jest bezwzględnie nieważna i następuje wbrew przepisom jedynie wówczas gdyby najmujący, tj. NTSK w Nysie nie spełniał warunków opisanych w § 10 Uchwały, tj. gdyby nie był organizacją społeczną lub charytatywną.

NTSK w Nysie jest organizacją zarejestrowaną sądowo, posiadającą osobowość prawną i działającą w oparciu o statut określający tą organizację jako towarzystwo i tym samym czyniący z niej organizację społeczną posiadającą osobowość prawną.

W przedmiotowym przypadku ocena czy działalność w/w Towarzystwa ma charakter jedynie komercyjny i nie jest zgodna z celami opisanymi w statucie, czy też wypełnia wszelkie wymogi działalności charakterystycznej dla organizacji społecznej, nie może przesądzać o możliwości stosowania do tego podmiotu § 10 w/w uchwały, albowiem ocena działalności tego Towarzystwa nie leży w kompetencji Zarządu.

Zarząd winien bowiem jedynie ustalić czy istnieje norma prawna statuująca NTSK w Nysie jako organizację społeczną, co w tym przypadku uczyniono.

Tak więc najem i późniejsza sprzedaż w/w nieruchomości nastąpiły z pominięciem drogi przetargowej bez zasięgnięcia przez Zarząd w osobach Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemo opinii Komisji Urbanistyki i Zasobów Komunalnych Rady Miejskiej w Nysie.

Podnieść przy tym należy, iż rzeczywiście przyznanie przez podległych Januszowi Sanockiemu członków Zarządu Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemo, w oparciu o szczególny przepis, tj. § 10 lokali w/w towarzystwie, kierowanemu przez Janusza Sanockiego będącego jednocześnie burmistrzem, może budzić wątpliwości co do kierowania się przez te osoby interesem publicznym i działania podejmowanego jedynie na korzyść tego interesu publicznego.

Materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowym postępowaniu nie dał jednak podstaw do przyjęcia by w/w osoby działały z bezpośrednim zamiarem wyrządzenia szkody Gminie Nysa albo przewidując możliwość wyrządzenia szkody na nią się godzili.

Nie można bowiem przyjąć, iż nawet w/w mając świadomość złamania procedury poprzez nie zasięgnięcie opinii w/w Komisji mogli przewidywać, iż pominięcie tej procedury spowoduje realną szkodę w mieniu gminy, skoro brak jest nawet w chwili obecnej jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż szkoda ta rzeczywiście powstała.

Nawet domniemane i niepotwierdzone w sposób niepodważalny naciski wywierane przez Janusza Sanockiego na najem i sprzedaż w/w lokali bez zasięgnięcia opinii w/w Komisji nie mogą być bezpośrednim dowodem na samo działanie Janusza Sanockiego oraz Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemo zmierzające do wyrządzenia szkody w mieniu Gminy Nysa i tym samym działanie na szkodę interesu publicznego.

Sprawą związaną bezpośrednio z najmem i sprzedażą przedmiotowych nieruchomości była wycena rzeczywistej wartości rynkowej tych nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Kazimierza Mroza pod kątem przyjętych w tym wypadku podejść i metod wyceny, obowiązującego w tym względzie ustawodawstwa oraz wpływu w/w osób na działania podejmowane przez tego rzeczoznawcę.

Z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego i szacowania nieruchomości wynika m. in., iż określona przez w/w rzeczoznawcę wartość nieruchomości lokalowej nie odzwierciedla stanu rynku w dniu wyceny i nie odpowiada cenie jaka można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Jednocześnie biegły ten nie podjął się oceny czy wartość wyceny nieruchomości dokonana przez Kazimierza Mroza została zaniżona i w jakiej wysokości z uwagi na fakt, iż kwestia wyceny jest sprawą subiektywną dla każdego rzeczoznawcy.

Mając powyższe na względzie uznać należy, iż rzeczywiście w/w lokale mogły zostać sprzedane NTSK w Nysie po cenie niższej od tej jaką można by uzyskać w przypadku ich sprzedaży w drodze przetargu lub po ich wycenie przez innego rzeczoznawcę, co akurat w przedmiotowym przypadku mogłoby mieć miejsce.

Jednakże podnieść należy, iż brak jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, iż nawet błędna wycena nieruchomości przez Kazimierza Mroza była jego celowym działaniem zmierzającym do wyrządzenia szkody w mieniu gminy.

Również materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowym działaniu nie dał podstaw do przyjęcia za udowodnione, iż Janusz Sanocki oraz Zbigniew Ślęka i Zbigniew Szlemko wpłynęli w jakikolwiek sposób na ocenę tego rzeczoznawcy i że pomiędzy dokonywaniem przez niego wyceny, a działaniami podejmowanymi przez te osoby istniał związek przyczynowy dający podstawę do przyjęcia celowego działania przez te osoby na szkodę interesu publicznego, zaś sam fakt podległości służbowej Kazimierza Mroza Januszowi Sanockiemu o takim związku nie może jeszcze przesądzać.

Oceniając przedmiotową sprawę wskazać należy, że skutkiem działań podjętych przez Janusza Sanockiego oraz Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemko mogło być naruszenie dyscypliny finansów publicznych, tj. przepisów opisanych w ustawie o zamówieniach publicznych z dnia 10.06.1994 roku, co znalazło swoje odzwierciedlenie w skierowaniu przez Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych, woj. opolskiego wniosków o ukaranie dyscyplinarne wymienionych osób do Przewodniczącego Komisji Orzekającej przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Opolu.

Samo jednak uznanie naruszenia dyscypliny finansów publicznych nie rodzi jednak konsekwencji w sferze prawa karnego materialnego, albowiem dla wyczerpania wszystkich znamion przestępstwa z art. 231 § 1 i 2 kk koniecznym jest wystąpienie wszystkich w/w opisanych przesłanek charakteryzujących stronę przedmiotową i podmiotową penalizowanego czynu.

Mając powyższe na względzie Prokuratura Rejonowa w Nysie postanowieniem z dnia 16 września 2002 roku umorzyła przedmiotowe postępowanie wobec uznania, iż czyn funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta i Gminy nie zawiera znamion czynu zabronionego.

Sąd Rejonowy w Nysie postanowieniem z dnia 27 marca 2003 roku uwzględnił zażalenie pokrzywdzonego i uchylił w/w postanowienie prokuratury przekazując sprawę do postępowania przygotowawczego. W uzasadnieniu w/w postanowienia Sąd polecił ponowne zweryfikowanie zebranego materiału dowodowego w szczególności poprzez ponowne szczegółowe przesłuchanie Janusza Sanockiego, Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemko pod kątem sposobu podejmowania decyzji, które doprowadziły do przekazania lokali NTSK, przy uwzględnieniu zeznań już złożonych, w szczególności przez świadka Zbigniewa Zubka, który zeznał o naciskach czynionych na niego przez Janusza Sanockiego oraz stwierdzonych nieprawidłowościach przy bezprzetargowym przekazaniu ośmiu pomieszczeń biurowych NTSK. Ponadto Sąd polecił rozważenie konieczności zweryfikowania sposobu przekazania lokali NTSK poprzez porównanie go z innymi podobnymi transakcjami.

W związku z powyższym, mając na uwadze zeznania złożone przez świadka Zbigniewa Zubka w toku śledztwa ponownie przesłuchano Janusza Sanockiego, Zbigniewa Ślęka i Zbigniewa Szlemko na wskazane przez Sąd okoliczności.

Z zeznań w/w nie wynika by na podejmowanie decyzji, które doprowadziły do przekazania lokali NTSK ktokolwiek i w jakikolwiek sposób wpływał lub naciskał, a zwłaszcza by robił to Janusz Sanocki.

Świadkowie ci podali, iż nie stwierdzili również jakichkolwiek nieprawidłowości przy bezprzetargowym przekazaniu ośmiu pomieszczeń biurowych NTSK.

Jeżeli chodzi o weryfikację sposobu przekazania lokali w świetle innych podobnych transakcji to podnieść należy, iż weryfikacja taka przy ocenie materiału dowodowego przez biegłego była dokonywana i biegły nie dopatrzył się żadnych odstępstw o innych porównywalnych transakcji.

Mając więc na względzie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza w/w opinię biegłego uznać można, iż przekazanie lokali NTSK w żaden istotny sposób nie odbiegało od innych podobnych transakcji.

Odnosząc się zatem do prawnokarnej analizy ocenianego występkę z art. 231 § 1 kk wskazać należy, iż dla bytu tego przestępstwa niezbędne jest, by sprawca miał świadomość, że podejmuje działania nie mieszczące się w zakresie kompetencji przynależnych jego funkcji, jak również, gdy działa w ramach kompetencji ale niezgodnie z ich treścią. Postępowanie przygotowawcze nie dało podstaw do przyjęcia za udowodnione by Janusz Sanocki, Zbigniew Ślęk i Zbigniew Szlempo podejmowali działania wypełniające stronę przedmiotową znamion przestępstwa z art. 231 § 1 kk tzn. podejmowali działania w sposób wyżej opisany.

Kwestia zatem w/w świadomości co do penalizowanych działań zostaje już jednoznacznie rozstrzygnięta, albowiem przy braku podjęcia takich działań oczywiście nie może już wchodzić w rachubę. Samo bowiem przekroczenie uprawnień przez Członków Zarządu Miejskiego w sytuacji nie działania na szkodę interesu publicznego nie wyczerpuje znamion przestępstwa z art. 231 § 1 kk.

Oczywiście w/w stanowisko o braku realizacji przez w/w znamion przestępstwa z uwagi na nie działanie na szkodę interesu społecznego jest sprzeczne ze stanowiskiem Sądu wyrażonym w uzasadnieniu przedmiotowego postanowienia. Sąd bowiem jednoznacznie stwierdził, iż jego zdaniem z zebranego materiału dowodowego wynika, iż proces przygotowania i przeprowadzenia przekazania lokali na rzecz NTSK był czyniony z pominięciem interesu społecznego.

Mając jednakże na uwadze poczynione przez Prokuraturę w toku postępowania przygotowawczego ustalenia określone w treści uzasadnienia postanowienia o umorzeniu postępowania podnieść należy, iż ze stanowiskiem Sądu w w/w kwestii nie można się zgodzić.

Przyjęcie zatem w niniejszym umorzeniu przedstawionej wyżej tezy o nie działaniu na szkodę interesu społecznego daje jednoznaczną podstawę do uznania wobec, iż czyn funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta i Gminy nie zawiera znamion czynu zabronionego.

I dlatego należało postanowić jak na wstępie.

Prokurator Prokuratury Rejonowej
mgr Dominik Bagrowski

Pouczenie:

Pokrzywdzonemu i podejrzanemu oraz instytucji wymienionej w art. 305 § 4 kpk przysługuje prawo przejrzenia akt sprawy i złożenia zażalenia na powyższe postanowienie do prokuratora nadzrędnego (art. 306 § 1 i 2 kpk).

Jeżeli prokurator nadzrębny nie przychyli się do zażalenia, kieruje je do sądu (art. 306 § 2 kpk). Sąd może utrzymać w mocy zaskarżone postanowienie lub uchylić je i przekazać sprawę prokuratorowi celem wyjaśnienia wskazanych okoliczności bądź przeprowadzenia wskazanych czynności (art. 330 § 1 kpk).

Jeżeli prokurator nadal nie znajdzie podstaw do wniesienia aktu oskarżenia wyda ponownie postanowienie o umorzeniu dochodzenia-śledztwa. Postanowienie to będzie podlegało zaskarżeniu tylko do prokuratora nadrzędnego (art.330 § 2 kpk).

W razie utrzymania w mocy zaskarżonego postanowienia, pokrzywdzony, który wykorzystał uprawnienia przewidziane w art. 330 § 1 i 2 kpk może wnieść akt oskarżenia do sądu w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia o postanowieniu. Akt oskarżenia winien spełniać wymogi określone w art. 55 § 1 i 2 kpk.

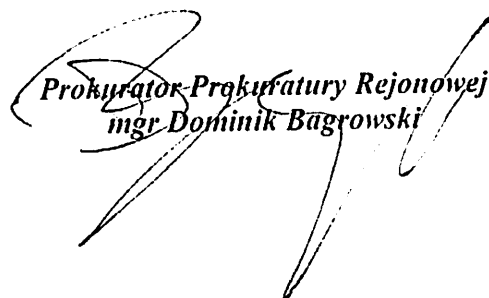
Inny pokrzywdzony tym samym czynem może aż do rozpoczęcia przewodu sądowego na rozprawie głównej przyłączyć się do postępowania (art.55 § 3 kpk).

Zażalenie na powyższe postanowienie wnosi się za pośrednictwem prokuratora, który zatwierdził postanowienie. Termin do wniesienia zażalenia wynosi 7 dni od daty doręczenia odpisu postanowienia i jest zawity. Zażalenie wniesione po upływie tego terminu jest bezskuteczne (art. 122 i 460 kpk).

Po uprawomocnieniu się postanowienia prokurator wyda decyzję w przedmiocie dowodów rzeczowych.

Zarządzenie:

1. Stosownie do art. 100 § 2, 305 § 4 i 325a kpk doręczyć odpis postanowienia: pokrzywdzonemu: Urząd Miejski w Nysie.


Prokurator Prokuratury Rejonowej
mgr Dominik Bagrowski