

Małgorzata Parzychowska – Czarnota
Prezes „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o.
Ustronie Morskie 78-111 ul Osiedłowa 2b lok 21

Warszawa, dnia 14 grudnia 2009 r.

Szanowny Pan

Stanisław Zieliński
Wójt Gminy Ustronie Morskie
Urząd Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2
78-111 Ustronie Morskie

Wasz znak: Nr GNP/7224/177/2009

Szanowny Panie Wójt

W nawiązaniu do pisma z dnia 24 listopada 2009 r., działając w imieniu spółki „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o. podtrzymuję w pełni wolę zakupu od Gminy Ustronie Morskie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 31/1, 31/14, 31/15, 31/25, 31/26 i 31/28 położonych w obrębie Bagicz w Gminie Ustronie Morskie, znajdujących się w użytkowaniu wieczystym „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o.

Pragnę zaznaczyć, że zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 r. Nr 115 poz. 741 z późn. zm.) „*Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą*”. Nie ulega przy tym wątpliwości, że rokowania pomiędzy Gminą Ustronie Morskie, a Spółką „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o. powinny w szczególności dotyczyć tak istotnej kwestii jak cena sprzedaży ww. gruntów.

Zgodnie z orzecznictwem: „*Istotą negocjacji (rokowań) jest dochodzenie do porozumienia w kwestiach spornych, w celu sfinalizowania określonej czynności, na warunkach satysfakcjonujących potencjalnych kontrahentów*”. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 stycznia 2006 r., I ACa 672/2005)

Punktem wyjścia do ustalenia istotnej kwestii ceny nieruchomości, zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 r. Nr 115 poz. 741 z późn. zm.) powinien być operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto zgodnie z § 10 ust. 2 i 4 umowy z dnia 22 marca 2002 r., Rep. A 1564/2002, zawartej pomiędzy Gminą Ustronie Morskie, a spółką „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o. Strony tej umowy postanowiły, że cena nieruchomości – sprzedaży działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 31/1, 31/14, 31/15, 31/25, 31/26 i 31/28 położonych w obrębie Bagicz w Gminie Ustronie Morskie zostanie określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, przy czym nieruchomości te będą mogły być sprzedane wyłącznie użytkownikowi wieczystemu t.j. spółce „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o.

Na obecnym etapie negocjacji jednostronne określenie przez Komisję Budżetu i Rozwoju Gospodarczego

Rady Gminy Ustronie Morskie minimalnej ceny sprzedaży ww. działek w kwocie 88.000.000,00 zł, niezależnie od wyceny rzeczoznawcy, wydaje się być przedwczesne, nie odpowiadające ww. uregulowaniom ustawowym oraz istocie rokowań.

Należy przy tym szczególnie podkreślić, że w § 5 ust. 1 „a” z dnia 5 kwietnia 2003 r., Rep. A 2347/2003 zawartej pomiędzy Gminą Ustronie Morskie, a spółką „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o. Strony tej umowy określiły wartość działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 31/1, 31/14, 31/15, 31/25, 31/26 i 31/28 położonych w obrębie Bagicz w Gminie Ustronie Morskie na kwotę 894.421,50 zł. Stanowisko zaprezentowane przez Komisję Budżetu i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Ustronie Morskie w piśmie z dnia 5 października 2009 r. określające wartość tych samych działek na kwotę 88.000.000,00 zł, zakłada tym samym 100-krotny czyli 10.000% wzrost wartości tych działek na przestrzeni ostatnich sześciu lat. Prawdopodobieństwo tak ogromnego wzrostu wartości ww. działek nie wydaje się duże, dlatego konieczne są w tej sytuacji dalsze rozmowy w celu wyjaśnienia wątpliwości i ewentualnej weryfikacji ceny ww. działek, określonej jako cena minimalna przez Komisję Budżetu i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Ustronie Morskie na kwotę 88.000.000,00 zł.

Należy dodatkowo zaznaczyć, że przy określaniu ceny nieruchomości powinno się także uwzględnić dotychczasowy czas korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego oraz poniesione przez niego nakłady w tym okresie, a także obecną sytuację na rynku nieruchomości, co stanowi podstawę do sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109).

Dlatego też działając w imieniu spółki „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o. wyrażam wolę kontynuowania negocjacji, przy czym jako strona prowadzonych rokowań uprawniona do uzyskania pełnej informacji proszę o wskazanie elementów cenotwórczych i dokumentów w tym operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie których Komisja Budżetu i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Ustronie Morskie dokonała wstępnego określenia ceny nieruchomości.

Z poważaniem

Małgorzata Parzychowska-Czarnota

Prezes „BALTIC CENTER POLSKA” Sp. z o.o.