

Protokół uzgodnień

Zawarty w dniu 10.05.2013 pomiędzy:

Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku z siedzibą przy ul. Dyrekcyjnej 2-4, 80-852 Gdańsk, reprezentowaną przez:

- Tomasza Czabańskiego – Dyrektora Oddziału
- Andrzeja Włodarskiego – Dyrektora Regionalnego ds. Współpracy z Samorządami zwaną dalej „PKP S.A.”

a:

Gminą Miejską Kętrzyn z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 11, 11-400 Kętrzyn, reprezentowaną przez:

- Krzysztofa Hećmana - Burmistrza Miasta Kętrzyn zwaną dalej „Gminą”.

§ 1

Strony protokołu uzgodnień zgodnie oświadczają, że wyrażają zgodę na nieodpłatne przeniesienie przez PKP S.A. na rzecz Gminy w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, tj. na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Kętrzynie przy ul. Dworcowej 10, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/5 obręb 7 miasta Kętrzyn o pow. 0,2279 ha, wraz z prawem własności budynku dworca, budynku wc wraz z przyłączem c.o. od budynku dworca, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

§ 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana, opisana w § 1, stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. Zgodnie z decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w Olsztynie z dnia 22.06.1999 r. nr GN-NN-7224/363/99 stwierdzającą nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu okres trwania użytkowania wieczystego określony został na 99 lat, licząc od dnia 05.12.1990 r. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW nr OL1K/00038927/8 prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie. PKP S.A. oświadcza, że nie toczy się postępowanie dot. prawidłowości nabycia przez PKP S.A. nieruchomości objętych księgą wieczystą nr OL1K/00038927/8 oraz, że nieruchomość będąca przedmiotem zbycia nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, ograniczeniami w rozporządzaniu oraz roszczeniami na rzecz osób trzecich.

§ 3

Budynek dworca - wzniesiony w roku 1867, dwukondygnacyjny, z użytkowym poddaszem, murowany z cegły na fundamencie kamiennym, przykryty dachem dwuspadowym, nakryty papą oraz budynek w-c - zlokalizowany w pobliżu dworca - niewielki murowany z cegły, przykryty dachem naczółkowym z papą wchodzą w skład linii kolejowej Kętrzyn - Węgorzewo wraz z infrastrukturą techniczną wpisanej do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego decyzją Nr 39/07 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr IZAR(jd)-4100/5-11/07 z dnia 17 października 2007 r. Nr rejestru zabytków: A-4480.

§ 4

Nieruchomość opisana w § 1 nie jest ujęta w załączniku do Decyzji nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17.12.2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 30.12.2009 r. nr 14 poz. 51).

§ 5

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w § 1 została określona przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Wojciecha Sokolnika (nr uprawnień 3800) w operacie szacunkowym z dnia 21.03.2013 r. na kwotę 275 400,00 zł (*słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych*), w tym:

- wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - 127 000,00zł,
- wartość rynkowa prawa własności budynków - 148 400,00 zł.

§ 6

W pomieszczeniu kotłowni budynku dworca zamontowano środki trwałe podlegające przekazaniu:

1. Kocioł stalowy: gazowo – wodny, niskotemperaturowy DOMAX-N, DXN 100, z palnikiem gazowym, typ RGZO-Z-L, Gierch, moc 70-100KW, nr fabryczny 360-300-760
2. Kocioł stalowy gazowo – wodny, niskotemperaturowy DOMAX-N, DXN 100, z palnikiem gazowym, typ RGZO-Z-L, Gierch, moc 70-100KW, nr fabryczny 360-300-761
3. Naczynie wzburcze REFLEX, typ 420E, poj. Vc – 420 dcm³, Rok prod. 2000

§ 7

1. Na działce 1/5 znajduje się infrastruktura techniczna w postaci dalekosiężnej linii kablowej TKD47x2 Białystok - Korsze nr 25-05-210-01131 oraz kabli miejscowych stacji Korsze nr 25-05-211-01147, będąca własnością TK Telekom Sp. z o.o. (REGON 017322058). W akcie notarialnym znajdzie się zapis:

- a) „PKP S.A.” oświadcza, że na rzecz spółki TK Telekom Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, REGON 017322058 i jej następców prawnych ustanawia odpłatnie nieograniczoną czasowo służebność przesyłu, zgodnie z normą prawną zawartą w art. 305¹ – 305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), polegającą na prawie nieograniczonego korzystania ze znajdującej się na tej nieruchomości infrastruktury technicznej w postaci dalekosiężnej linii kablowej TKD47x2 Białystok - Korsze nr 25-05-210-01131 oraz kabli miejscowych stacji Korsze nr 25-05-211-01147, będącej własnością ww. spółki, w celu jej konserwacji, usuwania awarii, przebudowy i modernizacji. Ewentualne zmiany tras przebiegu lub inne przebudowy kabli mogą być wykonane za obopólną zgodą i na koszt inwestora. Wszelkie planowane roboty ziemne lub budowlane na obszarze tej działki w bezpośredniej bliskości kabli należy uzgodnić z wymienioną spółką.
- b) PKP S.A. wnosi o wpis w dziale III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w ust. 1 pkt a).

2. Na działce nr 1/5 znajduje się infrastruktura techniczna w postaci energetycznej linii kablowej eAnN zasilającej poprzez ZK i rozdzielnię główną RG w budynku dworca, budynek dworca i stację PKP Kętrzyn. W akcie notarialnym znajdzie się zapis:

- a) „PKP S.A.” oświadcza, że na rzecz spółki PKP Energetyka S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 017301607 i jej następców prawnych ustanawia nieodpłatnie nieograniczoną czasowo służebność przesyłu, zgodnie z normą prawną zawartą w art. 305¹ – 305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), polegającą na:
 - 1) nieodpłatnym i nieograniczonym czasowo prawie korzystania przez PKP Energetyka S.A. z nieruchomości opisanych poniżej w celu dostępu, przeglądu, napraw, konserwacji, eksploatacji i wymiany nw. energetycznej linii zasilającej eAnN oraz złącza ZK i rozdzielni głównej w budynku stacyjnym, służących do przesyłu i rozdziału energii elektrycznej.
 - 2) obowiązku właściciela nieruchomości powstrzymania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do energetycznej linii kablowej, poprzez zabudowę gruntu w odległości mniejszej od 1,0 metra oraz dostępu do rozdzielni głównej w budynku stacyjnym.
 - 3) nieodpłatnym i nieograniczonym czasowo prawem przebywania nw. energetycznej linii kablowej, złącza kablowego ZK i rozdzielni głównej RG w budynku stacyjnym na działce nr 1/5 obręb 7 m. Kętrzyn w obecnym miejscu ich położenia, lub przebudowy ich w inne miejsca, na koszt właściciela działki.
- b) PKP S.A. wnosi o wpis w dziale III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w ust. 2 pkt a).



3. Na działce 1/5 znajduje się infrastruktura techniczna w postaci rozdzielni energetycznej wraz z kablami zasilającymi nastawnię wykonawczą Kn1, oświetlenia peronów, rampę, będąca własnością PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie (REGON 0173190027). W akcie notarialnym znajdzie się zapis:

a) PKP S.A. oświadcza, że na rzecz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 017319027 i jej następców prawnych ustanawia nieodpłatnie nieograniczoną czasowo służebność przesyłu, zgodnie z art. 305¹ – 305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), polegająca na prawie nieograniczonego korzystania ze znajdującej się na tej nieruchomości infrastruktury technicznej w postaci rozdzielni energetycznej wraz z kablami zasilającymi nastawnię wykonawczą Kn1, oświetlenia peronów, rampę, będącej własnością ww. spółki, w celu jej konserwacji, usuwania awarii, przebudowy i modernizacji. Ewentualne zmiany tras przebiegu lub inne przebudowy kabli mogą być wykonane za obopólną zgodą i na koszt inwestora. Wszelkie planowane roboty ziemne lub budowlane na obszarze tej działki w bezpośredniej bliskości kabli należy uzgodnić z wymienioną spółką.

b) PKP S.A. wnosi o wpis w dziale III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w ust. 3 pkt a).

§ 8

Na nieruchomości opisanej w § 1 znajduje się linia kablowa należąca do Energa - Operator S.A., stanowiąca rezerwowe zasilanie stacji PKP w Kętrzynie.

§ 9

Budynek dworca i budynek wc zlokalizowane na działce nr 1/5 objęte są łącznie dziesięcioma umowami komercyjnymi:

- budynek dworca:

1. Nr 36N5e/34/2008 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) – 10,7 m²; na czas nieoznaczony – najemca Bierć Krzysztof,
2. Nr DR1mc-612-74/2012 – powierzchnia najmu (pomieszczenia) - 73,60m² + miejsce na ścianie – 10,00 m², zawarta na czas nieoznaczony – najemca Veolia Transport sp. z o.o.,
3. Nr 36N5e/147/2009 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) – 49,90 m² zawarta na czas nieoznaczony, najemca Auto-Części CAR MOT,
4. nr 36N5e/146/2009 - miejsce na ścianie budynku – 2,43 m², zawarta na czas nieoznaczony, najemca Auto-Części CAR MOT,
5. Nr DR1Z6-612-715/2012 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) 21,74 m², zawarta na czas nieoznaczony, najemca Anna Stankiewicz,
6. Nr 36N5e/131/2009 – powierzchnia najmu (pomieszczenia) – 41,45 m², zawarta na czas nieoznaczony, najemca Badem Głowacka,
7. Nr 36N5e/130/2009 – najem miejsca na ścianie budynku – 3,00 m², na czas nieoznaczony. Najemca Michał Iwancio.

- budynek wc:

8. Nr DR1mc-612-350/2012 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) 7,6 m², zawarta na czas nieoznaczony, najemca Rostek Mirosław,
9. Nr Dr1Z6-621-1040-2011 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) – 8,00 m² na czas nieoznaczony, najemca Burzyński Tadeusz,
10. Nr 36N5e/635/2008 – powierzchnia najmu (pomieszczenie) – 9,9 m², na czas nieoznaczony, najemca Zahorski Tadeusz,

Strony ustalają, że z dniem podpisania aktu notarialnego Gmina przejmie stosownie do art. 678 k.c. wszelkie prawa i obowiązki PKP S.A. wynikające z ww. umów.

§ 10

Budynek dworca objęty jest również jedną umową centralną: nr N44-KN-5/01 z TK Telekom Sp. z o.o. zawartą na czas nieoznaczony - najem pomieszczenia o powierzchni 16,30m².

PKP S.A. wyłączy powierzchnię ww. pomieszczenia z umowy centralnej, a Gmina zobowiązuje się do zawarcia z przedmiotową Spółką umowy najmu, na warunkach nie gorszych, niż obecnie obowiązujące.

§ 11

PKP S.A. nie ponosi opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – działka nr 1/5 obręb 7 miasta Kętrzyn o pow. 0,2279 ha.

Podatek od budynków zlokalizowanych na działce 1/5 obręb 7 miasta Kętrzyn, ponoszony przez PKP S.A. wynosi:

- od budynku dworca - $1162,00\text{m}^2 \times 16,28\text{zł/m}^2 = 18\,917,36\text{zł/rok}$
- od budynku wc - $115,00\text{m}^2 \times 16,28\text{zł} = 1\,872,20\text{zł/rok}$

§ 12

Gmina oświadcza, że w przyjętym obiekcie zapewni możliwość i warunki do obsługi przewozu osób, w szczególności pomieszczenia poczekalni, kas biletowych, a także (jeśli zaistnieje taka potrzeba) pomieszczenia dla urzędzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego.

§ 13

W związku z tym, że wartość rynkowa nieruchomości przekracza równowartość w złotych kwoty 50000 euro, wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu PKP S.A oraz ministra właściwego do spraw transportu na dokonanie czynności, o której mowa w § 1.

§ 14

Strony oświadczają, że wydanie nieruchomości Gminie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Przy wydaniu nieruchomości zostaną przekazane również oryginały umów opisanych w § 8. Z dniem wydania nieruchomości przechodzą na Gminę wszelkie korzyści i obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z nabyciem nieruchomości.

§ 15

Koszty aktu notarialnego oraz opłaty sądowe związane z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własnością budynków i urzędzeń w całości ponosi Gmina. Opłaty związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych ponosi PKP S.A.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

Protokół uzgodnień został sporządzony w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

DYREKTOR ODDZIAŁU

Tomasz Czarnański

Przedstawiciel Gminy

DYREKTOR REGIONALNY

ds. Współpracy z Samorządami

Przedstawiciel Gminy

Andrzej Witodarski

DYREKTOR MIĘDZYGOSPODARSTWA
Krzysztof Hećman

Przedstawiciel PKP S.A.

Przedstawiciel PKP S.A.

ANEKS Nr 1
do protokołu uzgodnień, z dnia 10.05.2013

zawarty w dniu 10.06 2013 roku pomiędzy:
Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku
z siedzibą przy ul. Dyrekcyjnej 2-4, 80-852 Gdańsk, reprezentowaną przez:

- Tomasza Czabańskiego – Dyrektora Oddziału
- Andrzeja Włodarskiego – Dyrektora Regionalnego ds. Współpracy z Samorządami
zwaną dalej „PKP S.A.”

a:
Gminą Miejską Kętrzyn z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 11, 11-400 Kętrzyn,
reprezentowaną przez:

- Krzysztofa Hećmana - Burmistrza Miasta Kętrzyn
zwaną dalej „Gminą”,

Strony ustalają, co następuje:

§1

§ 10 otrzymuje brzmienie:

Budynek dworca do dnia 30.04.2013 roku był również objęty jedną umową centralną z TK Telekom Sp. z o.o. zawartą na czas nieoznaczony – najem pomieszczeń o pow. 16,30m². Gmina z dniem podpisania aktu notarialnego, zobowiązuje się do zawarcia z przedmiotową Spółką umowy najmu na pomieszczenia obecnie zajmowane lub inne zamienne znajdujące się w przejmowanych budynkach, na warunkach nie gorszych niż obowiązywały w umowie centralnej.

§2

Pozostałe ustalenia protokołu uzgodnień pozostają bez zmian.

§3

Aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

§4

Aneks obowiązuje od z dniem podpisania.

DYREKTOR ODDZIAŁU

.....
Przedstawiciel PKP S.A.

DYREKTOR REGIONALNY
ds. Współpracy z Samorządami

.....
Przedstawiciel PKP S.A.
Andrzej Włodarski

BURMISTRZ MIASTA

Krzysztof Hećman

.....
Przedstawiciel Gminy

.....
Przedstawiciel Gminy