

PROTOKÓŁ UZGODNIENÍ

w sprawie zamiany prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 9/1, działka nr 9/3, położonej przy ul. Bunkrowej w obrębie 11 m. Świnoujście, wraz ze znajdującą się na jej terenie rozpoczętą i przerwana budową konstrukcji Nabrzeża Armatorskiego, na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 6, działka nr 7, działka nr 8 w obrębie 11 m. Świnoujście, prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 58 w obrębie 11 m. Świnoujście, wraz ze znajdującym się na działce nr 7, działce nr 8, działce nr 58 w obrębie 11 m. Świnoujście nabrzeżem GPK (Granicznym Punktem Kontroli), sporządzony w Świnoujściu w dniu 2021 roku pomiędzy **Gminą Miasto Świnoujście** z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, NIP: 8551571375, reprezentowaną przez:

Prezydenta Miasta Świnoujście - mgr inż. Janusza Żmurkiewicza,

a

Spółką **Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna** z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bytomskiej 7, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000033768, NIP 955-18-89-161, kapitał zakładowy wynosi: 14.328.570 zł wpłacony w całości, reprezentowaną przez:

Prokurenta – Dyrektora ds. Nieruchomości i Marketingu – Dariusza Śpiewaka

§ 1

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie 11, m. Świnoujście przy ul. Bunkrowej, objętej księgą wieczystą SZ1W/00014325/0, oznaczonej jako:
 - działka nr 9/1, o powierzchni 2625 m²,
 - działka nr 9/2, o powierzchni 1730 m²,
 - działka nr 9/3, o powierzchni 6 m²,**o łącznej powierzchni 4361 m².**
2. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że nieruchomość wymieniona w ust. 1 położona jest w całości w granicach portu morskiego w Świnoujściu. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa V, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 lutego 2004 roku, nieruchomość wymieniona w ust. 1 położona jest na terenie elementarnym oznaczonym symbolem TP.V.A.07, przeznaczonym pod „nabrzeże granicznego punktu kontroli oraz Nabrzeże Armatorskie. Nabrzeża do modernizacji i zagospodarowania jako nabrzeża postojowe. Na nabrzeżu granicznego punktu kontroli zalecana lokalizacja jednostek pasażerskich, w tym obsługujących przeprawę międzybrzegową”, oraz częściowo położona jest na terenie elementarnym oznaczonym symbolem TP.V.A.10, przeznaczonym pod „teren zagospodarowany na cele portowe, do sanacji i adaptacji zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych”.

3. Na terenie działki nr 9/1, obręb 11 m. Świnoujście znajduje się rozpoczęta i przerwana budowa konstrukcji Nabrzeża Armatorskiego.
4. Na działce nr 9/1 znajduje się podziemny przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, wyłączony z eksploatacji, należący do ZMPSiŚ SA.

§ 2

1. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w obrębie 11 m. Świnoujście, objętej księgą wieczystą SZ1W/00009829/5, oznaczonej jako:
 - **działka nr 6**, o powierzchni 1473 m²,
 - **działka nr 7**, o powierzchni 922 m²,
 - **działka nr 8**, o powierzchni 95 m²,
 - o łącznej powierzchni 2490 m²,**oraz właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie 11 m. Świnoujście, przy ul. Bunkrowej, objętej księgą wieczystą SZ1W/00053000/1, oznaczonej jako **działka nr 58** o powierzchni 111 m².
2. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że nieruchomości wymienione w ust. 1 położone są w całości w granicach portu morskiego w Świnoujściu. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa V, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 lutego 2004 roku:
 - **działka nr 6, obręb 11 położona** jest na terenie elementarnym oznaczonym symbolem TP.V.A.03, przeznaczonym pod „obiekty i urządzenia związane z obsługą portu. Przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych, oraz częściowo położona jest na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 11.V.KD.L, przeznaczonym pod „teren zagospodarowany na cele portowe, do sanacji i adaptacji zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych”. Na terenie działki znajduje się korytarz techniczny (V.A.03/1) dla linii elektroenergetycznej 110 kV. Na terenie tym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z sąsiedztwa linii elektroenergetycznej;
 - **działka nr 7, działka nr 8, działka nr 58, obręb 11 położone** są na terenie elementarnym oznaczonym symbolem TP.V.A.07, przeznaczonym pod „nabrzeże granicznego punktu kontroli oraz Nabrzeże Armatorskie. Nabrzeża do modernizacji i zagospodarowania jako nabrzeża postojowe. Na nabrzeżu granicznego punktu kontroli zalecana lokalizacja jednostek pasażerskich, w tym obsługujących przeprawę międzybrzegową”. Na terenie działki nr 7 oraz działki nr 58 znajduje się korytarz techniczny (V.A.07/1) dla linii elektroenergetycznej 110 kV. Na terenie tym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z sąsiedztwa linii elektroenergetycznej.
3. Działka nr 7, działka nr 8 i działka nr 58, zabudowane są nabrzeżem GPK (Graniczny Punkt Kontrolny), stanowiącym własność Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółki Akcyjnej – nr inw.1408-224.
4. Na działce nr 6 obręb 11 znajdują się przyłącza do zlikwidowanego budynku (nieczynny wodociąg, część nieczynnej sieci kanalizacyjnej), sieć elektryczna zasilana ze stacji trafo

SOP, układ pomiarowy do zasilania oświetlenia placu i nabrzeża, betonowe utwardzenie terenu, ogrodzenie nr inw.1286-291.

5. Na działce nr 7 znajdują się przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia, dwa słupy oświetleniowe, przewody kanalizacji deszczowej wraz z nieczynnym wylotem WD-1, na działce nr 8 znajduje się przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, natomiast na działce nr 58 znajduje się przewód kanalizacyjny.

§ 3

1. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że część terenu działek nr 7, nr 8 i nr 58, została oddana w najem na rzecz Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 15 marca 2018 r. pomiędzy spółkami Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie jako Wynajmującym a Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie jako Najemcą, która to umowa najmu została zawarta na czas oznaczony, wynoszący 5 lat, licząc od dnia jej zawarcia.
2. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że w ramach umowy najmu o której mowa w ust. 1 nie zostały poczynione przez Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie nakłady na nieruchomość, które mogłyby być przedmiotem roszczeń Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. wobec Wynajmującego w momencie ustania przedmiotowej umowy najmu.
3. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że na podstawie art. 678 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 ze zm.), po nabyciu prawa do nieruchomości o których mowa w ust.1, wstąpi w stosunek umowy najmu zawartej w dniu 15 marca 2018 r. pomiędzy spółkami Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie a Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie w miejsce Wynajmującego, na czas oznaczony, wynoszący 5 lat od dnia zawarcia tej umowy, tj. od dnia 15 marca 2018 roku.

§ 4

1. Działki gruntu będące we władaniu spółki Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna objęte niniejszym protokołem uzgodnień położone są w granicach Portu Morskiego w Świnoujściu, w związku z czym przeniesienie własności nieruchomości bądź użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 491) wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej.
2. Działki gruntu będące we władaniu Gminy Miasto Świnoujście objęte niniejszym protokołem uzgodnień położone są w granicach Portu Morskiego w Świnoujściu. Zgodnie z art. 3a ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich, zgoda ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej o której mowa w art. 3 ust. 1 tej ustawy, nie jest wymagana w przypadku przeniesienia własności nieruchomości na rzecz podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, w granicach których położona jest nieruchomość.

§ 5

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że prawo własności działki nr 9/1 i działki nr 9/3, stanowiących część nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 stanowią przedmiot zamiany oraz nie są obciążone żadnymi prawami ani roszczeniami wobec osób trzecich.

2. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek nr 6, nr 7 i nr 8, a nadto prawo własności zabudowanej działki nr 58, opisanych w §2 ust. 1 niniejszego Porozumienia, stanowią przedmiot zamiany oraz że działka nr 6 nie jest obciążona żadnymi prawami ani roszczeniami wobec osób trzecich, natomiast teren działki nr 7, działki nr 8, działki nr 58, został oddany w najem na rzecz Adler-Schiffe Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie na podstawie umowy najmu o której mowa w § 3 ust. 1.

§ 6

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że w ramach umowy zamiany przeniesie na rzecz spółki Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna prawo własności działki nr 9/1 o powierzchni 2625 m², na której znajduje się rozpoczęta i przerwana budowa konstrukcji Nabrzeża Armatorskiego, oraz prawo własności działki nr 9/3 o powierzchni 6 m², **o łącznej powierzchni 2631 m²**, stanowiących część nieruchomości wymienionej w § 1 ust. 1, objętej księgą wieczystą SZ1W/00014325/0, położonej w obrębie 11 m. Świnoujście, przy ul. Bunkrowej.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 12 lutego 2020 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3052, aneksem z dnia 18 marca 2020 roku, a także aktualizacją przedmiotowego operatu szacunkowego sporządzoną w dniu 11 lutego 2021 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej jako działka nr 9/1 i działka nr 9/3 obręb 11 m. Świnoujście została określona na kwotę **993.600,00 zł netto (słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych 00/100 netto)**,

Do powyższej kwoty należy doliczyć podatek VAT w wysokości 23%: 993.600,00 zł + 228.528,00 zł (VAT) = brutto **1.222.128,00 zł (słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia dwa tysiące sto dwadzieścia osiem złotych 00/100)**.

2. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że w ramach umowy zamiany przeniesie na rzecz Gminy Miasto Świnoujście prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wymienionej w § 2 ust. 1, objętej księgą wieczystą SZ1W/00009829/5, położonej w obrębie 11 m. Świnoujście, oznaczonej jako:

- **działka nr 6**, o powierzchni 1473 m²,
- **działka nr 7**, o powierzchni 922 m²,
- **działka nr 8**, o powierzchni 95 m²,

o łącznej powierzchni 2490 m²,

oraz prawo własności części nabrzeża GPK (Graniczny Punkt Kontrolny) nr inwent. 1408-224, znajdującego się na działkach nr 7 i nr 8, w obrębie 11 m. Świnoujście i prawo własności ogrodu nr inwent. 1286-291 znajdującego się na dz. nr 6.

3. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadcza, że w ramach umowy zamiany przeniesie na rzecz Gminy Miasto Świnoujście prawo własności nieruchomości zabudowanej częścią nabrzeża GPK (Graniczny Punkt Kontrolny), objętej księgą wieczystą SZ1W/00053000/1, położonej w obrębie 11 m. Świnoujście, przy ul. Bunkrowej, oznaczonej jako **działka nr 58** o powierzchni 111 m².

4. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 03 stycznia 2020 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, a także aktualizacją przedmiotowego operatu szacunkowego sporządzoną w dniu 2.01.2021 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 6, obręb 11 m. Świnoujście (wraz z ogrodzeniem

i przyłączami), została określona na kwotę **131.200,00 zł netto (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy dwieście złotych 00/100 netto)**.

Do powyższej kwoty należy doliczyć podatek VAT w wysokości 23%: 131.200,00 zł + 30.176,00 zł (VAT) = brutto **161.376,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt sześć złotych 00/100)**.

5. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 03 stycznia 2020 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3052, a także aktualizacją przedmiotowego operatu szacunkowego sporządzoną w dniu 2.01.2021 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Matysik, wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej jako działki nr 7, nr 8, i nr 58 obręb 11 m. Świnoujście została określona na kwotę **978.700,00 zł netto (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych 00/100 netto)**.

Powyższa kwota jest zwolniona z podatku VAT na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021r., poz. 685 z późn. zm.)

Łączna wartość netto nieruchomości Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna wynosi: 131.200,00 zł + 978,700,00 zł = **1.109.900,00 zł (słownie: jeden milion sto dziewięć tysięcy dziewięćset złotych 00/100);**

Łączna wartość brutto nieruchomości Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna wynosi: 161.376,00 zł + 978,700,00 zł = **1.140.076,00 zł (słownie: jeden milion sto czterdzieści tysięcy siedemdziesiąt sześć złotych 00/100);**

§ 7

Strony uzgodniły, że rozliczenie zapłaty za zbywane nieruchomości o których mowa w § 6 nastąpi do dnia podpisania ostatecznej umowy zamiany w formie aktu notarialnego.

§ 8

Gmina Miasto Świnoujście i Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna oświadczają, że dokonają zamiany nieruchomości w trybie art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990 z późn. zm.), zgodnie z którym to przepisem, w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości, pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna na przedmiotową czynność prawną oraz uzyskania zgody ministra właściwego ds. gospodarki morskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 491).

§ 9

Zamiany nieruchomości dokonuje się w celu realizacji zadań własnych Gminy Miasto Świnoujście oraz Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, dla przedmiotowego obszaru.

§ 10

Położenie, stan prawny i faktyczny oraz granice przedmiotu umowy są stronom znane i nie będą z tego tytułu wnosić żadnych roszczeń wobec siebie.

§ 11

Strony oświadczają, że nie kwestionują wartości przedmiotów zamiany.

§ 12

1. Strony zobowiązują się do pokrycia kosztów notarialnych (związanych z umową przedwstępną, warunkową i umową przyrzeczoną), w tym kosztów wieczystoksięgowych związanych z zamianą przedmiotowych nieruchomości, po połowie.
2. Strony ustalają, że wydanie nieruchomości o których mowa w §1 ust. 1 oraz w §2 ust. 1 niniejszego protokołu uzgodnień, nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 dni od zawarcia aktu notarialnego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w protokole mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszego protokołu wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14

Niniejszy protokół sporządzony został w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla spółki Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna., dwa dla Gminy Miasto Świnoujście.

Gmina Miasto Świnoujście

ZMPSiŚ S.A

PREZYDENT MIASTA

mgr inż. Janusz Żmurkiewicz

.....