

Uchwała nr 3/2018
Zarządu COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o.
z dnia 7 lutego 2018 roku

w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Braci Majewskich 24 w Gdańsku, stanowiącej majątek COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o., oraz wniosku Zarządu Spółki do Rady Nadzorczej COPERNICUS PL Sp. z o.o. o wyrażenie zgody na dokonanie tej czynności

Działając na podstawie § 14 ust. 2 pkt 10) oraz § 21 ust. 2 pkt 1) Aktu Założycielskiego COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o. w Gdańsku uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Zarząd COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o., po dokonaniu analizy dokumentów potwierdzających stan techniczny budynku i szacunkowej wartości kosztów, jakie należałoby ponieść na wykonanie prac remontowych w budynku położonym przy ul. Braci Majewskich 24 (budynek hotelowy Sępolno 2), postanawia podjąć działania zmierzające do zbycia przedmiotowej nieruchomości.
2. Wartość szacunkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej (Gdańsk, ul. Braci Majewskich 24, działka 157/5, obręb nr 33) ustalona na podstawie operatu szacunkowego, wykonanego 29.01.2018 r. przez RADIUS Obrót i Wycena Nieruchomości Henryk Jankowski, wynosi 2 557 400, 00 zł (*słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych*). Operat szacunkowy stanowi załącznik do nin. uchwały.

§ 2

Zarząd Spółki zwraca się do Rady Nadzorczej COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o. o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, o której mowa w §1 w drodze przetargu przeprowadzonego zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Szczegółowy sposób przeprowadzenia przetargu oraz powołanie Komisji Przetargowej zostanie uregulowane w odrębnej Uchwale Zarządu Spółki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZES ZARZĄDU


Dariusz Kostrzewa

Pod względem formalno-prawnym
bez zastrzeżeń

RADCA PRAWNY


radca prawny

Sylwia Knapczak

**Uzasadnienie do Uchwały nr 3/2018 Zarządu
COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o. z dnia 7 lutego 2018 roku**

w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Braci Majewskich 24 w Gdańsku, stanowiącej majątek COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o., oraz wniosku Zarządu Spółki do Rady Nadzorczej COPERNICUS PL Sp. z o.o. o wyrażenie zgody na dokonanie tej czynności.

Przedmiotem uchwały Zarządu dotyczącej zbycia jest nieruchomość gruntowa zabudowa, zlokalizowana w Gdańsku, w dzielnicy Zaspą przy ul. Majewskich 24, składająca się z działki o powierzchni 2 204 m² i budynku hotelowego typu „Sępolno 2” całkowicie podpiwniczonego, o powierzchni 1360,28 m². Budynek wybudowano w latach 80-tych XX wieku. Wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, odgromową, gazową oraz centralne ogrzewanie. Ocena techniczna wskazanego obiektu została dokonana przez Dział Techniczny oraz Specjalistę ds. ochrony p.poż. oraz specjalistę ds. BHP. Zgodnie z tą opinią konstrukcja, obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych oraz konstrukcja lokali mieszkalnych i stropy nie spełniają wymaganej odporności przeciwpożarowej. Długość drogi od najdalszego pokoju mieszkalnego do wyjścia na zewnątrz jest przekroczona od wymaganej o 100%, co stanowi podstawę uznania budynku za zagrażający życiu ludzi ze względu na niezapewnienie możliwości bezpiecznej ewakuacji. Klatka schodowa nie jest wyposażona w urządzenia do usuwania dymu; brak jest również oświetlenia awaryjnego. W przypadku instalacji elektrycznej stwierdzono niespełnienie obowiązujących norm w zakresie ochrony przeciwporażeniowej oraz niesprawność instalacji odgromowej. W zakresie instalacji gazowej stwierdzono duży stopień korozji rurociągów gazowych (ponad 50%) oraz nieszczelności na gwintach (na zaworach, kolanach, mufach itp.). Stan techniczny budynku określony został w operacie szacunkowym wykonanym dnia 29 stycznia 2018 r. przez firmę Radius Obrót i Wycena Nieruchomości – Henryk Jankowski rzeczoznawca majątkowy (80-286 Gdańsk, ul. Jaśkowa Dolina 72/7) jako bardzo zły, a więc wymagający generalnego remontu co związane jest ze znaczącymi nakładami finansowymi.

Budynek został wyłączony z użytkowania przez Spółkę w roku 2016. Zarząd Spółki podjął decyzję o ogłoszeniu przetargów na najem powierzchni wskazanej wyżej nieruchomości bez precyzowania rodzaju działalności, jaką miałyby prowadzić przyszły najemca, jednak z warunkiem bezwzględnym zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej dla usług świadczonych przez COPERNICUS PL Sp. z o.o., jak również nienaruszającą obowiązującego porządku prawnego oraz ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Cena wywoławcza za 1 m² ustalona została w oparciu o stawki najmu określone uchwałami Prezydenta Miasta Gdańska dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość i wynosiła 27,00 zł za m².

Mimo przeprowadzonych dwukrotnie przetargów (24 marca 2017 oraz 20 kwietnia 2017 r.) do Spółki nie wpłynęła żadna oferta.

Obecnie Spółka ponosi comiesięczne koszty wynikające z utrzymania ww. nieruchomości w wysokości wynikającej z minimalnych możliwych kosztów stałych za energię elektryczną, wodę oraz ogrzewania, a także koszty podatku od nieruchomości. Uśrednione koszty mediów miesięczne to około 2.937,07 zł, a miesięczny koszt wynikający z opłat podatku od nieruchomości to 1.887,00 zł. Łącznie jest to kwota 4 824,07 zł miesięcznie.

Po analizie ekonomicznej opisanej sytuacji, Zarząd COPERNICUS Podmiot Leczniczy Sp. z o.o. uważa za zasadne podjęcie działań mających na celu zbycie przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze szacunkową wartość nieruchomości, Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na jej sprzedaż.