



DIR-WNO.055.13.2025.IK
Warszawa, 16 czerwca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Odpowiedź na zapytanie nr 2473

Szanowny Panie Marszałku,

składam na Pana ręce odpowiedź na zapytanie Posła na Sejm RP Pana Daniela Milewskiego w sprawie wyprzedaży majątku Sieci Badawczej Łukasiewicz.

Szanowny Panie Pośle,

w odpowiedzi na Pana zapytanie w sprawie wyprzedaży majątku Sieci Badawczej Łukasiewicz, przekazuję poniżej odpowiedzi na pytania, opracowane na podstawie informacji przekazanych przez Centrum Łukasiewicz.

1. W odpowiedzi na zapytanie poselskie nr 2339 w sprawie Sieci Badawczej Łukasiewicz wiceminister Maria Mrówczyńska przekazała informację, że instytuty należące do Sieci przygotowują się do sprzedaży dwóch nieruchomości. Proszę zatem o:

1) precyzyjne wskazanie tych nieruchomości - w szczególności: instytut, powierzchnia działki, numer działki, czy działka jest zabudowana i w jaki sposób, czy jest uregulowany stan prawny, czy nieruchomość jest aktualnie wykorzystywana na potrzeby Instytutu lub czy jest przedmiotem wynajmu. W przypadku wynajmu proszę o wskazanie podmiotów wynajmujących i wysokości czynszu najmu/dzierżawy oraz innych opłat;

a) Transakcja nr 1: Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Chemii Przemysłowej im. Profesora Ignacego Mościckiego z siedzibą w Warszawie (SBŁ-IChP), na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz (Dz. U. z 2024 r. poz. 925, z późn. zm.), dalej: „ustawa o SBŁ”, wystąpił do Prezesa Centrum Łukasiewicz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej:

- działkę nr 4/73 o powierzchni 1,0337 ha, położoną w miejscowości Macierzysz, obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, Gmina Ożarów Mazowiecki, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00111414/3;
- działki nr 4/37 o powierzchni 0,0869 ha, nr 4/38 o powierzchni 0,0852 ha oraz nr 4/65 o powierzchni 0,0725 ha, położone w miejscowości Macierzysz, obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, Gmina Ożarów Mazowiecki, dla których

Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00025936/8.

- b) Transakcja nr 2: SBŁ-ICHp, w związku z art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. b) oraz ust. 2 oraz w związku z art. 36 ust. 1 ustawy o SBŁ, wystąpił do Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wyrażenie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr 4/78 o powierzchni 7,4255 ha oraz nr 3/7 o powierzchni 4,0967 ha, położone w miejscowości Macierzysz, obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, Gmina Ożarów Mazowiecki, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00025936/8.

Wszystkie nieruchomości, wymienione w pkt a) i b) powyżej, są niezabudowane, posiadają w opinii SBŁ-ICHp stan prawny pozwalający na ich sprzedaż. Ponadto nieruchomości te nie są wykorzystywane do prowadzenia podstawowej działalności SBŁ-ICHp. Nieruchomości stanowią przedmiot dzierżawy rolnej na czas nieoznaczony, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 28 marca 2024 r. zawartej z osobą fizyczną. Część przychodu z czynszu dzierżawnego przypadająca proporcjonalnie na działki będące przedmiotem sprzedaży, w tym dz. ew. nr 4/78 i 3/7 (12,78 ha z 44,77 ha), to ok. 44 500 zł rocznie. Część przychodu przypadająca proporcjonalnie na dz. ew. nr 4/73 oraz dz. ew. nr 4/37, 4/38 i 4/65, (ok. 1,28 ha z 44,78 ha), to ok 4 500 zł rocznie. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste w 2024 r. wyniosła 1.377,99 zł, zaś w 2025 r. wyniosła 1.643,30 zł.

- c) Transakcja nr 3: Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Ciężkiej Syntezy Organicznej „Blachownia” z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu (SBŁ-ICSO), na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o SBŁ, wystąpił do Prezesa Centrum Łukasiewicz z wnioskiem o zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 602/955 o pow. 218 m², położonej w Kędzierzynie-Koźlu, przy ul. Energetyków.

Nieruchomość na dzień wyrażenia zgody była niezabudowana, posiadała stan prawny, pozwalający na jej zbycie, nie była wykorzystywana do prowadzenia podstawowej działalności SBŁ-ICSO. Na nieruchomości wzniesiono maszt sieci telefonii komórkowej. Nieruchomość objęta była umową dzierżawy z dnia 23 listopada 2012 r. zawartą z Towerlink Poland Sp. z o.o., na czas oznaczony 15 lat (do 31 grudnia 2027 r). Na podstawie umowy dzierżawy postawiono infrastrukturę telekomunikacyjną. Roczny przychód z tytułu dzierżawy wynosił ok. 32 000 zł, roczne koszty związane z nieruchomością Instytut oszacował na 277,4 zł, w tym podatek od nieruchomości 244,16 zł oraz amortyzacja 33,24 zł.

- d) Transakcja nr 4: SBŁ-ICSO wystąpił, na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o SBŁ, z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 602/18 i 602/19 o pow. 8,3737 ha, w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Strzeleckiej.

Nieruchomość na dzień wyrażenia zgody była niezabudowana, posiadała stan prawny pozwalający na jej zbycie, nie była wykorzystywana do prowadzenia podstawowej działalności SBŁ-ICSO. Nieruchomość użytkowana była jako tereny zieleni. Usytuowane na niej były wówczas urządzenia przesyłowe, m.in. pięć linii wysokiego napięcia 110 kV, linia wysokiego napięcia 220 kV oraz gazociąg gazu koksowniczego DN 300. Istniejąca na tej części nieruchomości infrastruktura techniczna oraz przeznaczenie tego terenu w aktualnym MPZP

wykluczały (ze względu na usytuowanie licznych sieci przesyłowych) możliwość pozyskania dzierżawcy nieruchomości.

- 2) **wskazanie, czy dla danej nieruchomości istnieje aktualny szacunek wartości sporządzony według wartości PUM, przyjętej w 2023 roku jako punkt odniesienia wartości nieruchomości w Sieci Badawczej Łukasiewicz. W przypadku istnienia takiego szacunku proszę o jego szczegółowe przedstawienie, w przypadku braku szacunku wartości wg PUM – proszę o potwierdzenie tego faktu w odpowiedzi na niniejsze zapytanie;**

W Sieci Badawczej Łukasiewicz nie zostały przyjęte regulacje, wg których punktem odniesienia wartości nieruchomości miałyby być szacunek wartości nieruchomości sporządzony wg metodologii PUM. Aktualnie, zgodnie z zatwierdzoną w grudniu 2024 r. Strategią Sieci Badawczej Łukasiewicz, Centrum Łukasiewicz prowadzi działania mające na celu opracowanie polityki gospodarowania nieruchomościami instytutów Sieci Badawczej Łukasiewicz.

Niezależnie od powyższego, należy także zwrócić uwagę na fakt, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości. Stosując metodę wyceny w podejściu porównawczym, czy też metodą porównywania parami, rzeczoznawca pośrednio uwzględnia wycenę z uwzględnieniem wartości PUM.

- 3) **wskazanie, czy zgodnie z przeprowadzoną w roku 2023 klasyfikacją nieruchomości instytutów Sieci Badawczej Łukasiewicz nieruchomości te zostały zaklasyfikowane wówczas jako kluczowe, komercyjne lub zbędne;**

Nieruchomości wskazane w pkt 1 a) i b) i d) powyżej zostały zakwalifikowane w 2023 r. przez instytuty zgodnie z klasyfikacją roboczą zaproponowaną przez ówczesnego Prezesa Centrum Łukasiewicz jako zbędne. Nieruchomość wskazana w pkt 1 c) początkowo została zakwalifikowana jako zbędna, następnie, z uwagi na umowę dzierżawy, jako komercyjna.

- 4) **jakie czynności w związku z planowaniem sprzedaży już zostały wykonane po stronie danego Instytutu oraz po stronie Centrum Łukasiewicz, jakie są planowane i w jakich terminach, jaki jest przewidywany tryb sprzedaży; proszę również o wykaz wszystkich dokumentów wytworzonych w związku z przygotowaniem sprzedaży tych nieruchomości przez Instytut lub Centrum Łukasiewicz do dnia udzielenia odpowiedzi na niniejszą interpelację.**

W związku z zamiarem zbycia nieruchomości objętych transakcją nr 1 oraz transakcją nr 2, SBŁ-ICHp przeprowadził postępowanie przetargowe w trybie określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. nr 97 poz. 443 z późn. zm.), dalej: „rozporządzenie Rady Ministrów”, tj. w wyniku wyłonienia nabywcy w trybie przetargu publicznego, a także na podstawie Zarządzenia nr 35 z dnia 25 listopada 2024 r. Dyrektora Sieci Badawcza Łukasiewicz – Instytutu Chemii Przemysłowej imienia Profesora Ignacego Mościckiego w sprawie przeprowadzenia publicznego przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działek położonych w miejscowości Macierzysz, obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, Gmina Ożarów Mazowiecki, powiat Warszawski Zachodni, Województwo Mazowieckie oraz Regulaminu publicznego

przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działek położonych w miejscowości Macierzysz, obręb Ośrodek Doświadczalny Macierzysz.

Przetarg publiczny został przeprowadzony w dniach 10-20 stycznia 2025 r.

Po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, w zakresie nieruchomości objętej transakcją nr 1, Dyrektor SBŁ-ICHP wystąpił do Prezesa Centrum Łukasiewicz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości, na podstawie art. 33 ustawy o SBŁ. Po przeanalizowaniu przekazanych przez Instytut dokumentów i wyjaśnień, Prezes Centrum Łukasiewicz wyraził zgodę na zbycie przedmiotowych nieruchomości.

Stosownie do treści art. 30a ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1026, z późn. zm.), Dyrektor SBŁ – IChP wystąpił do Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości z informacją o zamiarze zbycia nieruchomości, w celu skorzystania przez KZN z prawa pierwokupu.

Po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, w zakresie nieruchomości objętej transakcją nr 2, Dyrektor SBŁ-ICHP wystąpił do Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. b) oraz ust. 2 oraz w związku z art. 36 ust. 1 ustawy o SBŁ z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości. Prezes Centrum Łukasiewicz, na wniosek Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, pozytywnie zaopiniował wniosek Instytutu. Pozytywna opinia Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego została wydana 7 kwietnia 2025 r. Prokuratura Generalna wystąpiła do SBŁ-ICHP o uzupełnienie dokumentów do wniosku.

Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości będą przeznaczone na cele rozwojowe, w tym sfinansowanie wkładu własnego SBŁ-ICHP w przedsięwzięcia realizowane (na podstawie zawartych w 2024 r. umów) w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). Łączna wartość tych przedsięwzięć wynosi 237 272 870,66 zł.

W zakresie zbycia nieruchomości nr 3, po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w trybie określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów, tj. w wyniku wyłonienia nabywcy w trybie przetargu publicznego, Dyrektor SBŁ-ICSO wystąpił do Prezesa Centrum Łukasiewicz o wyrażenie zgody na zbycie. Po przeanalizowaniu dokumentów, na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o SBŁ, Prezes Centrum Łukasiewicz wyraził zgodę na zbycie nieruchomości. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości nie skorzystał z przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Akt notarialny zbycia nieruchomości został podpisany w dniu 31 marca 2025 r.

W zakresie zbycia nieruchomości nr 4, po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w trybie określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów, tj. w wyniku wyłonienia nabywcy w trybie przetargu publicznego, Dyrektor SBŁ-ICSO wystąpił do Prezesa Centrum Łukasiewicz o wyrażenie zgody na zbycie. Prezes Centrum Łukasiewicz, po przeanalizowaniu dokumentów oraz dodatkowych wyjaśnień, a także zleceniu sporządzenia dodatkowego operatu szacunkowego wartości nieruchomości, wyraził zgodę na jej zbycie. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości nie skorzystał z przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Akt notarialny zbycia nieruchomości został podpisany w dniu 28 kwietnia 2025 r.

Wykaz dokumentów stanowi załącznik do odpowiedzi na zapytanie.

2. Proszę o informację czy w Sieci Badawczej Łukasiewicz prowadzone są jakiegokolwiek inne prace lub działania związane z przygotowywaniem lub planowaniem sprzedaży jakichkolwiek innych nieruchomości lub udziałów w spółkach, w których udziałowcem/akcjonariuszem jest Instytut SBŁ?

W dniu 16 maja 2025 r. Prezes Centrum Łukasiewicz, na podstawie art. 11 ust. 2 oraz art. 12 w zw. z art. 15 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125, z późn. zm.), wystąpił do Rady Ministrów z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie przez Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Nowych Syntez Chemicznych z siedzibą w Puławach, 90 udziałów w spółce prawa handlowego „Insol” spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Puławach na rzecz wspólnika większościowego „Intermag” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olkuszu.

Wg stanu na 27 maja 2025 r. nie są procedowane w Centrum Łukasiewicz inne wnioski dotyczące zamiaru rozporządzania składnikami majątkowymi.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia
Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego

Maria Mrówczyńska
Podsekretarz Stanu
/ – podpisano cyfrowo/

Załącznik:
Wykaz dokumentów

Do wiadomości:
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów.