

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PRUSZKOWA**

z dnia 3 września 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
zabytkowym „Pałacem Teichfelda”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na nabycie przez Miasto Pruszków prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zabytkowym „Pałacem Teichfelda” wpisanym do rejestru zabytków decyzji numer A – 889 z dnia 24.05.1976r., położonej w Pruszkowie przy Alei Armii Krajowej 77, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 523 z obrębu 23 o powierzchni 3342 m², wpisaną do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-1767 jako otoczenie „Pałacu Teichfelda”, - dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą Nr KW WA1P/00044132/1.

§ 2. Nieruchomość, o której mowa w § 1, obciążona jest w dziale III KW WA1P/00044132/1 wpisami ograniczonego prawa rzeczowego, zobowiązaniami oraz wynikającymi z prawa administracyjnego:

1. Nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania polegające na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w celu wybudowania, eksploatacji, konserwacji i remontu urządzeń do dostarczania i przesyłania energii elektrycznej, w tym linii kablowej niskiego i średniego napięcia wraz ze złączami kablowymi, z prawem dostępu do tych urządzeń w każdym czasie oraz przyłączaniem kolejnych odbiorców do tej instalacji elektroenergetycznej - w pasie gruntu oznaczonym kolorem czerwonym na załączonej do niniejszego aktu notarialnego mapie na rzecz: **ZEW-T DYSTRYBUCJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**,

2. Odpłatne, za jednorazowym wynagrodzeniem, użytkowanie polegające na prawie wejścia na teren nieruchomości i korzystania z niej w celu przeglądu, konserwacji, naprawy bądź wymiany sieci czy urządzeń oraz prawie dostępu do pomieszczeń, w których znajdują się elementy sieci ciepłych oraz węzłów - w pasie oznaczonym na załączonych do niniejszego aktu notarialnego mapach (działki nr ewid. 155/1 i nr ewid. 155/3) na rzecz: **VATTENFALL HEAT POLAND SPÓŁKA AKCYJNA**

3. Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na zainstalowaniu dwóch stacji transformatorowych oraz korzystaniu z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, to jest w zakresie całodobowego wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do urządzeń w celu przeglądu, konserwacji, naprawy lub wymiany oraz rozbudowy i dystrybucji energii elektrycznej w pasie gruntu oznaczonym kolorem czerwonym na załączonej do niniejszego aktu notarialnego mapie, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczone jest do gruntu pod dwie stacje transformatorowe o powierzchni dla każdej z nich 20 m² (dwadzieścia metrów kwadratowych), pasa gruntu o szerokości 2 (dwóch) metrów przylegającego do wyżej wymienionych stacji transformatorowych i stanowiących dostęp do nich - w pasie gruntu oznaczonym kolorem czerwonym na załączonej do niniejszego aktu notarialnego mapie, uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej, w terminie 1 (jednego) miesiąca od zakończenia prac zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu poprzedniego na rzecz: **PGE DYSTRYBUCJA WARSZAWA-TEREN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

4. Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. (wynikające z Zaświadczenia nr 347/2022 z dnia 31.08.2022r. Starosty Pruszkowskiego)

5. Ujawnia się wpis niniejszej nieruchomości stanowiącej otoczenie „Pałacu Teichfelda” położonego w Pruszkowie przy ulicy Armii Krajowej 77 do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr rej. A - 1767.

§ 3. Szczegółowe położenie nieruchomości, o której mowa w § 1, przedstawia mapa stanowiąca załącznik do uchwały.

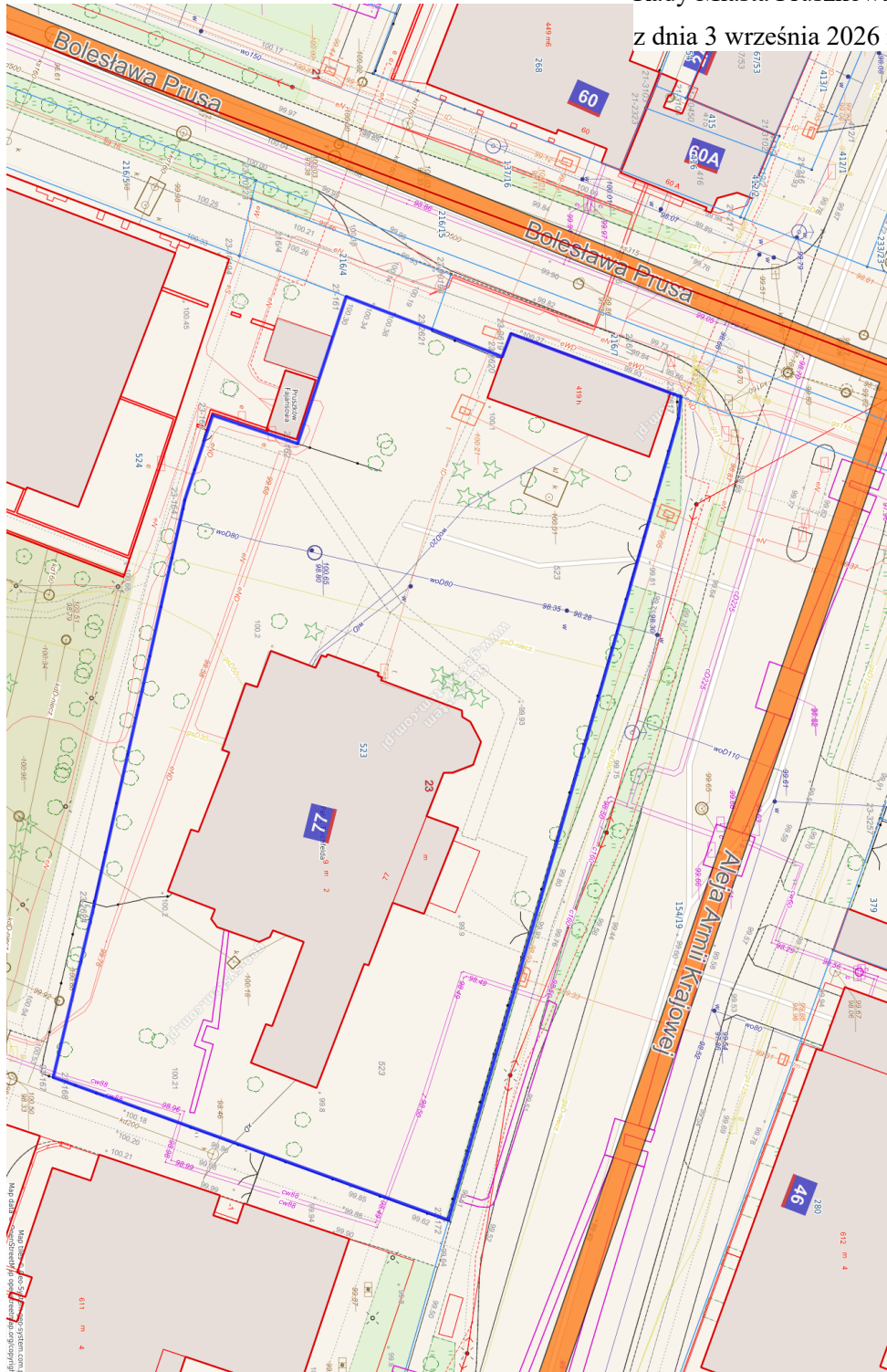
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Pruszkowa

Karol Chlebiński

Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 3 września 2026 r.



Uzasadnienie

Nieruchomość gruntowa zabudowana zabytkowym „Pałacem Teichfelda”, położona w Pruszkowie przy Al. Armii Krajowej 77, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 523 z obrębu 23 o powierzchni 3 342 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00044132/1, stanowi własność LONGBRIDGE 100 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Cybernetyki 10.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Pruszkowa ograniczonego ulicami: Kościelna – Berenta – Komorowska – Ceramiczna – Bolesława Prusa – Kościelna, uchwalonym Uchwałą Nr XXV/269/2004 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 286 z dnia 24 listopada 2004 r., poz. 7778), przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem B1-A/UK/UG-ZP, przeznaczonym pod administrację, usługi kultury i gastronomii wraz z zielenią parkową.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00044132/1. W dziale III ujawniono ograniczone prawa rzeczowe, roszczenia oraz inne wpisy dotyczące nieruchomości, w szczególności związane z infrastrukturą elektroenergetyczną i ciepłowniczą, a także roszczenie z tytułu opłaty przekształceniowej wynikającej z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nieruchomość stanowi również otoczenie Pałacu Teichfelda wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A-1767.

Na podstawie zaświadczenia Starosty Pruszkowskiego nr 347/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. potwierdzono przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. Roczna opłata przekształceniowa wynosi 18 536,10 zł i podlega waloryzacji. Obowiązek jej ponoszenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciąża każdego właściciela nieruchomości.

Pałac Teichfelda znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga podjęcia działań mających na celu jego zabezpieczenie przed dalszą degradacją. Jednocześnie jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków, co oznacza, że wszelkie działania związane z jego zabezpieczeniem, remontem, przebudową, konserwacją muszą być prowadzone z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz pod nadzorem właściwego organu ochrony zabytków.

Na chwilę obecną brak jest jednak wystarczającej, aktualnej dokumentacji pozwalającej na precyzyjne określenie pełnego zakresu niezbędnych prac oraz ich kosztów. W szczególności nie przedstawiono aktualnej kompleksowej ekspertyzy technicznej obiektu, obejmującej ocenę stanu konstrukcji, fundamentów, ścian, stropów, więźby i pokrycia dachowego, elewacji oraz pozostałych istotnych elementów budynku. Brak jest również kompletnej aktualnej dokumentacji projektowej i powykonawczej oraz pełnej dokumentacji dotyczącej dotychczasowych przebudów, remontów i zmian sposobu użytkowania obiektu.

Z uwagi na wiek budynku, jego obecny stan techniczny oraz zabytkowy charakter, po nabyciu nieruchomości konieczne będzie w pierwszej kolejności przeprowadzenie niezbędnych ekspertyz, badań i inwentaryzacji technicznych oraz konserwatorskich. Ich wyniki będą stanowić podstawę do określenia rzeczywistego zakresu robót zabezpieczających, remontowych i konserwatorskich oraz do oszacowania kosztów całego procesu inwestycyjnego. Dokumentacja ta będzie wymagała uzgodnienia z właściwymi organami, w tym z organem ochrony zabytków, a zakres wymaganych decyzji i pozwoleń zostanie określony na etapie przygotowania inwestycji.

Należy również zweryfikować dotychczasowy sposób użytkowania Pałacu Teichfelda oraz zgodność dokonanych w przeszłości zmian z obowiązującymi przepisami. Z dostępnych materiałów wynika, że obiekt został pierwotnie wybudowany jako willa mieszkalna, natomiast w późniejszym okresie był wykorzystywany m.in. jako biuro sprzedaży inwestycji deweloperskiej. Brak pełnej dokumentacji dotyczącej tych zmian nie pozwala obecnie na jednoznaczne określenie ich statusu formalnoprawnego ani na przesądzenie o możliwości i zakresie przyszłej adaptacji obiektu.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził swoje stanowisko zawarte w piśmie znak WSK.5180.208.2022.ML z dnia 27 lipca 2026 r. Z pisma wynika, że w związku z ustaleniami kontroli przeprowadzonej w dniu 17 lutego 2026 r. planowane jest wszczęcie postępowania administracyjnego na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Postępowanie ma dotyczyć wydania nakazu wykonania robót budowlanych i prac zabezpieczających

niezbędnych do zapobieżenia dalszej degradacji i istotnemu uszkodzeniu zabytkowego obiektu. Wszczęcie postępowania planowane jest w III lub IV kwartale 2026 r.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 30 czerwca 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Chmiela wartość rynkowa nieruchomości została określona na kwotę 5 924 090,00 zł, w tym wartość gruntu na kwotę 3 684 822,00 zł, a wartość zabudowy na kwotę 2 239 268,00 zł.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji uzgodniono cenę nabycia nieruchomości w wysokości 3 000 000,00 zł netto oraz 5 000,00 zł brutto za artefakty.

Uzgodniona cena jest zatem istotnie niższa od wartości określonej w operacie szacunkowym. Różnica ta znajduje uzasadnienie przede wszystkim w złym stanie technicznym zabytkowego obiektu, konieczności wykonania pilnych prac zabezpieczających, przyszłych nakładach na remont i konserwację, ograniczeniach wynikających z ochrony konserwatorskiej oraz obciążeniach ujawnionych w księdze wieczystej. Jednocześnie rzeczywisty poziom nakładów niezbędnych do kompleksowej rewitalizacji obiektu będzie możliwy do określenia dopiero po wykonaniu szczegółowych ekspertyz, badań i dokumentacji projektowej.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości przez Miasto Pruszków stworzy możliwość objęcia Pałacu Teichfelda bezpośrednią ochroną samorządu oraz podjęcia skoordynowanych działań zmierzających do zatrzymania jego dalszej degradacji, a w dalszej perspektywie – do jego kompleksowej rewitalizacji.

Docelowo Pałac Teichfelda może zostać zagospodarowany na cele publiczne, w szczególności związane z kulturą, edukacją, działalnością społeczną, turystyką oraz promocją dziedzictwa historycznego Pruszkowa. Realizacja takiego przedsięwzięcia pozwoliłaby zachować jeden z istotnych elementów dziedzictwa kulturowego miasta, a jednocześnie nadać obiektowi funkcję odpowiadającą potrzebom mieszkańców i zadaniom własnym gminy.

Mając na uwadze stan techniczny i wartość historyczną obiektu, istniejące uwarunkowania prawne i konserwatorskie, planowane postępowanie administracyjne, uzgodnioną cenę nabycia oraz możliwość objęcia zabytku kompleksową opieką i przygotowania jego rewitalizacji, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.