

**STAROSTA KUTNOWSKI**  
99-300 Kutno  
ul. Tadeusza Kościuszki 16

Kutno, dnia 5 lutego 2020 roku

**ZR.0003.10.2020**

**Pan**

**Marek Drabik**

**Radny**

**Rady Powiatu Kutnowskiego**

W związku ze złożonymi przez Pana zapytaniami dotyczącymi udzielenia informacji na temat nieruchomości znajdującej się w zasobach Powiatu Kutnowskiego, położonej w Siemianowie, na terenie Gminy Strzelce, o następującej treści:

1. Jakie działania podjął zarząd w 2019 roku (od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.) w sprawie zbycia nieruchomości w Siemianowie?
2. Jaka jest obecnie szacunkowa kwota w/w nieruchomości?
3. Czy osoby lub podmioty deklarowały chęć zakupu nieruchomości?
4. Czy zamieszczane były gdzieś ogłoszenia o zamiarze zbycia nieruchomości?
5. Czy Powiat ponosi jakieś koszty związane z prośbami (jeśli takie są) zbycia nieruchomości w Siemianowie? W jakiej kwocie?
6. Czy istnieją jakieś plany związane z nieruchomością, np.: dotyczące jej zagospodarowania, gdyby np. nie było odpowiednio atrakcyjnych ofert zakupu?
7. Jaki jest obecnie stan techniczny budynku, czy jest to kontrolowane?
8. Jaki jest obecnie stan parku, czy zdarzają się przypadki dewastacji, czy jest to kontrolowane?

przekazuję, informacje w powyższym zakresie

#### **Ad. 1 i 4**

Dnia 16 kwietnia 2018 r. aktem notarialnym Rep. A nr 515/2018 nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości położonej w gm. Strzelce, obręb Siemianów, uregulowanej w KW nr LD1K/00038787/7 (obejmującej wówczas działkę nr 131/2 o pow. 4,18 ha oraz nr 131/3 o pow. 0,1962 ha) stanowiącej dotychczas własność Gminy Strzelce na skutek odwołania darowizny.

Tym samym Powiat Kutnowski stał się właścicielem obu wyżej wskazanych działek. W czerwcu 2019 r. Zarząd Powiatu Kutnowskiego, po zgromadzeniu obszernej dokumentacji, złożył do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wnioski m.in. o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 21 sierpnia 2000 r. nr GN.V.7220-P/I/213/99, dotyczącej stwierdzenia, że z dniem 1 stycznia 1999 r. Powiat Kutnowski nabył z mocy prawa mienie nieruchomości Skarbu Państwa będące we władaniu Samodzielnego Zespołu Opieki Zdrowotnej – Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Siemianowie – w części dotyczącej działki położonej w gm. Strzelce, obręb Siemianów, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 131/3 o pow. 0,1962 ha. Niniejszy wniosek Zarządu Powiatu Kutnowskiego został rozpatrzony pozytywnie (Decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr DAP-WPK-727-2-49/2019/MSt z dn. 19 września 2019 r.). Fakt nabycia wskazanej wyżej nieruchomości przez Gminę Strzelce z mocy samego prawa z dniem 27 maja 1990 r. w świetle przepisów art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” (Dz. U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 ze zm.) potwierdza Decyzja wydawana przez Wojewodę Łódzkiego. Niniejsza decyzja może zostać wydana na wniosek Wójta Gminy Strzelce. O dokonywanych zmianach m.in. w księgach wieczystych i możliwości złożenia takiego wniosku informowano w ubiegłym roku Wójta Gminy Strzelce.

Jak wynika z powyższego, obecnie w posiadaniu Powiatu Kutnowskiego jest wyłącznie wyżej wskazana działka nr 131/2 o pow. 4,1540 ha (poprzednio o pow. 4,18 ha). Powierzchnia tejże nieruchomości została zmieniona na skutek prac geodezyjnych związanych z kompleksową modernizacją ewidencji gruntów i budynków m.in. dla obrębu Siemianów.

W 2019 r., zgodnie z wolą Rady Powiatu Kutnowskiego oraz Zarządu Powiatu Kutnowskiego podjęto wszelkie wymagane prawem działania mające na celu sprzedaż tejże nieruchomości (m.in. wyłoniono rzeczoznawcę majątkowego który sporządził operat szacunkowy określający wartość tej nieruchomości, przeprowadzono ustalenia z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, podjęto uchwałę Zarządu Powiatu w sprawie dokonania sprzedaży tejże nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, zamieszczono ogłoszenia w prasie, na BIP, na stronie internetowej powiatu). Wszelkie wyżej wymienione czynności wykonywano przy zachowaniu terminów ustawowych. Finalnie, w dniu 10 września 2019 r. w siedzibie Referatu Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kutnie mieszczącej się przy ul. Królowej Jadwigi 7 w Kutnie odbył się pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 131/2 o pow. 4,1540 ha, położonej w gminie Strzelce, obręb Siemianów. Do przetargu nikt nie przystąpił. Osób niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu nie było. Cenę wywoławczą nieruchomości ustalono na kwotę

w wysokości 327.200,00 zł. Ze względu na brak uczestników nie dokonano żadnych postępię i przetarg został zakończony wynikiem negatywnym.

Obecnie przeprowadzana jest procedura związana z organizacją drugiego przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, który odbędzie się w dniu 5 marca 2020 r. Ogłoszenie w tej sprawie :

- wywieszono na tablicach ogłoszeń w siedzibach Starostwa Powiatowego w Kutnie (99 – 300 Kutno, ul. Kościuszki 16 i ul. Królowej Jadwigi 7),
- opublikowano na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kutnie (<http://www.powiatkutno.eu/>),
- opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej (<https://bip.powiatkutno.eu/>),

Dodatkowo spełniając pozostałe procedury, wynikające z zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1490) wyciąg z ogłoszenia o przetargu podano do publicznej wiadomości w dniu 24 stycznia bieżącego roku w „Dzienniku Łódzkim”- Nasz Tygodnik Kutno – Łęczyca.

## **Ad. 2**

Wartość rynkową nieruchomości (dz. 131/2) rzeczoznawca majątkowy ustalił na kwotę w wysokości 391.400,00 zł (w tym: 263.000,00 zł – wartość rynkowa naniesień budowlanych, 128.400,00 zł – wartość rynkowa części gruntowej nieruchomości wraz z parkiem – wpisanych do rejestru zabytków).

Uwzględniając zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020, poz.65 ) Zarząd Powiatu Kutnowskiego określił cenę wywoławczą w pierwszym i drugim przetargu. W szczególności zwrócono uwagę na fakt, iż nieruchomość położona w gm. Strzelce, obręb Siemianów, oznaczona w ewidencji gruntów nr 131/2 o pow. 4,1540 ha została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych jako park dworski ze strefą dwustu metrów od granic parku, na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Płocku z dnia 24 marca 1992 r., znak : PSOZ 5340-16/92 pod nr 631. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 3 w/w ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustaloną, zgodnie z art. 67 w/w ustawy, cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50 %.

Stosując wyżej przywołane przepisy oraz uwzględniając fakt, iż decyzja nr PSOZ 5340-16/92 z dnia 24 marca 1992 r. dotyczy wyłącznie parku, obniżona cena przedmiotowej nieruchomości została ustalona w pierwszym przetargu na kwotę 327.200,00 zł (263.000,00 zł + 128.400,00 zł \* 50 %). Organizując ponownie przetarg istniała możliwość obniżenia tej ceny. Ostatecznie, Zarząd Powiatu Kutnowskiego zdecydował, iż ceną wywoławczą w drugim przetargu będzie kwota 300.000,00 zł.

Przed pierwszym przetargiem kilka osób kontaktowało się z pracownikami Starostwa Powiatowego (dzwoniąc pod wskazane w ogłoszeniu numery telefonów) odnośnie kwestii związanych z uczestnictwem w tymże przetargu. Finalnie, nikt do niego nie przystąpił. Na chwilę obecną sytuacja wygląda podobnie. Nikt nie złożył deklaracji pisemnych chęci zakupu w/ w nieruchomości.

Bardzo istotną rzeczą mogącą mieć wpływ na kwestie związane z formułowaniem planów zakupowych przez potencjalnych nabywców jest fakt, iż zgodnie z treścią pozwolenia na sprzedaż w/w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ ZRR.5173.57.2018.KK z dnia 28 listopada 2018 r. informuje się podmioty przystępujące do przetargu o tym, iż nieruchomość oznaczona jako działka 131/2, obręb Siemianów, gmina Strzelce, jest wpisana do rejestru zabytków nieruchomych jako park dworski na mocy decyzji z dnia 24 marca 1992 r. pod nr 631 oraz o wpisie do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków gminy Strzelce budynku dworu, usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości, oraz o podleganiu nieruchomości rygorom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dodatkowo, z uwagi na stan zachowania zabytku, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w umowie sprzedaży przy określaniu sposobu korzystania z zabytku należy zawrzeć zobowiązanie nabywcy do przeprowadzania prac pielęgnacyjnych drzewostanu parku oraz rewaloryzacji parku, w terminie dwóch lat od daty podpisania umowy, na podstawie projektu zaakceptowanego przez Łódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **Ad. 5**

Realizując procedury wynikające z przepisów, związane z organizacją przetargów wydatkowano 6.698,52 zł brutto. Gro z tej sumy stanowią koszty, jakie Powiat Kutnowski poniósł celem ustalenia wartości tejże nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Określenie ceny wywoławczej w przetargu wiązało się z koniecznością uzupełnienia w/w wyceny o wyliczenie odrębnie założeń parkowych (gruntu z zadrzewieniem) jak i wartości samego dworu. Ponownego podkreślenia wymaga fakt, iż rozpoznanie rynku wykazało, że duża część biegłych z zakresu szacowania nieruchomości odmawia wykonania tego typu prac (szacowania obiektów objętych ochroną konserwatora, zamków, dworków etc). Jak wynika z treści przedstawionego opracowania: „Segment rynku brany do analizy to nieruchomości o charakterze dworsko - parkowym oraz pałacowo-parkowym.” Brak regularnych, cyklicznych sprzedaży tego typu obiektów jest dodatkowym utrudnieniem (...) stosunkowo niewielka liczba ogłoszeń napływa m.in. z woj. łódzkiego”.

W przypadku zakończenia przetargu na sprzedaż tejże nieruchomości (który odbędzie się w przyszłym miesiącu) wynikiem pozytywnym, koszt umowy notarialnej pokrywa nabywca.

**Ad.6**

Do chwili obecnej Zarządu Powiatu Kutnowskiego nie podjął innej decyzji w ww. sprawie, niż ta o powtórzeniu procedury przetargowej na sprzedaż ww. nieruchomości.

**Ad.7**

Wydział Organizacyjno - Administracyjny jest najbardziej właściwym do wypowiedzania się w kwestiach związanych z obecnym stanem technicznym budynku, parku. Na bieżąco prowadzi wizje lokalne nieruchomości Powiatu Kutnowskiego. Jednakże wizja przeprowadzona w ostatnim czasie w terenie wskazuje, że stan ten nie różni się znacząco od tego sprzed kilku miesięcy.

STAROSTA KUTNOWSKI  
  
Daniel Kowalik

Do wiadomości:

Pan Marek Ciapała – Przewodniczący Rady Powiatu Kutnowskiego