

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji:

Projekt uchwały dotyczy zamiany bez obowiązku dokonywania dopłat zabudowanej nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Kochanowskiego 11-13, której właścicielem jest Województwo Kujawsko-Pomorskie na nieruchomości położone w Grudziądzu przy ul. Młyńskiej 1 i Curie-Skłodowskiej, stanowiące własność Gminy Miasto Grudziądz.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Stosownie do postanowień art. 14 ust. 3 i 5 w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) Zarząd Województwa może za zgodą Sejmiku Województwa dokonywać zamiany nieruchomości między Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamiennych nieruchomości. Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 niniejszej ustawy właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze zamiany. W myśl art. 37 ust. 2 pkt 4 op. cit. ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli zbycie następuje w drodze zamiany. Na mocy uchwały Nr X/193/19 z dnia 23 września 2019 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego wyraził zgodę na zamianę nieruchomości między Województwem Kujawsko-Pomorskim a Gminą Miasto Grudziądz.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi):

Nie dotyczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne:

Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego jest zainteresowany pozyskaniem nieruchomości położonych w Grudziądzu przy ul. Młyńskiej 1 i Curie-Skłodowskiej, oznaczonych geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 8 o pow. 0,0232 ha, nr 9 o pow. 0,0297 ha, nr 10 o pow. 0,0230 ha, KW nr TO1U/00017942/8 i nr 7 o pow. 0,0329 ha, KW nr TO1U/00017941/1. Nieruchomość przy ul. Młyńskiej 1 zabudowana jest wielokondygnacyjnym budynkiem magazynowo-usługowym, pełniącym dawniej funkcje młyna, o pow. użytkowej 2785,10 m², obecnie stanowiącym pustostan. Budynek wpisany jest do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego pod numerem rejestru A/1357. Aktualny stan techniczny budynku jest bardzo zły grożący katastrofą budowlaną. Uszkodzenia elementów konstrukcyjnych doprowadziły do zawalenia części dachu co skutkuje długotrwałym zalewaniem niższych kondygnacji i powstaniem licznych uszkodzeń stropów wszystkich kondygnacji w części budynku oraz zagrzybieniem elementów konstrukcyjnych drewnianych tj. stropów i dachu. Pod częścią obiektu przepływa kanał melioracyjny zwany „Trynką”, który stanowi odrębną działkę ewidencyjną będącą własnością Skarbu Państwa. Wartość brutto nieruchomości wynosi 1 241 689,90 zł, w tym podatek VAT w wysokości 9 689,90 zł, naliczony od wartości niezabudowanej działki o nr 10. Ponadto Gmina Miasto Grudziądz jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. Curie-Skłodowskiej zabudowanej częścią budynku trafostacji. Wartość brutto nieruchomości wynosi 102 242,80 zł, w tym podatek VAT w wysokości 13 859,80 zł. W wartości nieruchomości została uwzględniona kwota w wysokości 28 123,00 zł stanowiąca równowartość nakładów poczynionych na budowę trafostacji, stanowiącej własność osoby trzeciej. Stosownie do postanowień podpisanego przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz Prezydenta Grudziądza listu intencyjnego w zabytkowym budynku dawnego „Młyna Górnego” w Grudziądzu ma funkcjonować nowoutworzona instytucja o charakterze kulturalno-edukacyjnym. Inicjatywa rewitalizacji historycznego budynku poprzez nadanie mu charakteru przestrzeni publicznej o funkcjach kulturalnych, edukacyjnych i artystycznych ma na celu upowszechnienie dorobku Grudziądza oraz regionu

w szczególności w zakresie energetyki i przetwórstwa spożywczego. Ponadto odrestaurowany obiekt, w którym powstaną nowoczesne laboratoria nauk ścisłych będzie pełnił rolę uzupełniającą dla uczniów innych placówek oświatowych w zakresie edukacji matematyczno-przyrodniczej, technicznej, humanistycznej i kulturalnej. Niniejsze ma na celu stworzenie uczniowi i nauczycielowi środowiska umożliwiającego swobodne poruszanie się w świecie nowoczesnych technologii, co będzie miało bezpośredni wpływ na wybór konkretnych ścieżek zawodowych przez uczniów. Inicjatywa utworzenia instytucji o charakterze kulturalno-edukacyjnym wpisuje się w przyjętą przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego „Strategię rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2020 – Plan modernizacji 2020+” ponieważ w ramach zidentyfikowanych przedsięwzięć do realizacji wskazano m.in. utworzenie Środowiskowego Centrum Edukacji Doświadczalnej w Grudziądzu.

Prezydent Grudziądza zwrócił się natomiast do Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Kochanowskiego 11-13, oznaczonej geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 102/9 o pow. 0,5156 ha i nr 131/1 o pow. 0,0170 ha, obręb 0026, KW nr TO1U/00019028/9, stanowiącej własność Województwa Kujawsko-Pomorskiego, w drodze bezprzetargowej za cenę niższą od jej wartości rynkowej. Nieruchomość położona w Grudziądzu przy ul. Kochanowskiego 11-13, zabudowana jest częściowo podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem byłej szkoły medycznej o pow. użytkowej 2031,60 m² oraz jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym o pow. użytkowej 102,50 m². Prezydent Grudziądza wskazał, iż wyżej wymieniona nieruchomość będzie wykorzystywana do prowadzenia zadań własnych Gminy Miasto Grudziądz, w zakresie pomocy społecznej tj. na siedzibę Stowarzyszenia Przyjaciół Osób Niepełnosprawnych „TO-MY”. Pozwoliłoby to na wykorzystanie nieruchomości na potrzeby działalności związanej z aktywizacją społeczno – zawodową osób niepełnosprawnych w formie prowadzenia Warsztatów Terapii Zajęciowej. Ponadto z wykorzystaniem nieruchomości planowane jest utworzenie Zakładu Aktywności Zawodowej, który prowadziłby działalność o charakterze usługowym oraz wytwórczym.

W wyniku prowadzonych negocjacji Prezydent Grudziądza oraz Marszałek Województwa wyrazili wolę dokonania zamiany, bez obowiązku dokonywania dopłat, nieruchomości położonych w Grudziądzu przy ul. Młyńskiej 1 i Curie-Skłodowskiej, stanowiącej własność Gminy Miasto Grudziądz na nieruchomość położoną w Grudziądzu przy ul. Kochanowskiego 11-13, stanowiącą własność Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Na mocy uchwały Nr X/193/19 z dnia 23 września 2019 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego wyraził zgodę na zamianę nieruchomości między Województwem Kujawsko-Pomorskim a Gminą Miasto Grudziądz.

5. Ocena skutków regulacji:

Skutkiem wykonania uchwały będzie zamiana nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat, między Województwem Kujawsko-Pomorskim a Gminą Miasto Grudziądz. Samorząd Województwa poniesie połowę kosztów notarialnych oraz koszty sądowe związane z zawarciem aktu notarialnego. Stosownie do postanowień art. 43 ust. 1 pkt 10a w związku z art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm.) zbycie zabudowanej nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Kochanowskiego 11-13 poprzez zamianę na inną nieruchomość jest zwolnione z podatku od towarów i usług. W konsekwencji zawarcia umowy zamiany i przejściem nieruchomości od Gminy Miasto Grudziądz, Województwo będzie zobowiązane do ponoszenia wydatków związanych z posiadaniem nieruchomości tj. m.in. podatku od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej i innych zdarzeń losowych, kosztów zabezpieczenia zdewastowanego zabytkowego budynku przed dalszą degradacją, zabezpieczenia przed wstępem osób nieupoważnionych,

kosztów utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości. Szacuje się, że same prace zabezpieczające budynek przed dalszą degradacją wyniosą około 700 000,00 zł.