

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji:

Przyjęcie od osób fizycznych darowizny prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w obrębie Nawra 0017, gmina Chełmża, oznaczonej geodezyjnie jako działka ewidencyjna nr 101/10 o pow. 7,2532 ha, KW nr TO1T/00133331/0 w celu utrzymania walorów historycznych zespołu pałacowo-parkowego w Nawrze oraz gromadzenia dóbr kultury z zakresu dziejów polskiego ziemiaństwa i ich udostępniania, w szczególności utworzenia i prowadzenia muzeum historii ziemiaństwa polskiego na terenach Pomorza Nadwiślańskiego i Kujaw.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.) nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także darowizny dokonanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego lub między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystywania nieruchomości na ten cel, darowizna podlega odwołaniu. Stosownie do obowiązujących zasad nabywania nieruchomości przez Województwo Kujawsko-Pomorskie i zasad sprawowania współwłasności ustalonych na mocy uchwały Nr 377/2000 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20 kwietnia 2000 r., Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego może nabywać do wojewódzkiego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego, uwzględniając potrzeby rozwoju regionu kujawsko-pomorskiego oraz obowiązek wykonywania zadań publicznych powierzonych do realizacji samorządowi województwa.

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

Nie dotyczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne:

Pan W. G w imieniu (do wniosku nie dołączono stosownego pełnomocnictwa) obecnych współwłaścicieli nieruchomości położonej w obrębie Nawra 0017, gmina Chełmża, oznaczonej geodezyjnie jako działka ewidencyjna nr 101/10 o pow. 7,2532 ha, KW nr TO1T/00133331/0 wyraził wolę przekazania jej na własność Województwa Kujawsko-Pomorskiego w drodze darowizny w celu utrzymania walorów historycznych zespołu pałacowo-parkowego w Nawrze oraz gromadzenia dóbr kultury z zakresu dziejów polskiego ziemiaństwa i ich udostępniania, w szczególności utworzenia i prowadzenia muzeum historii ziemiaństwa na terenach Pomorza Nadwiślańskiego i Kujaw Rodziny Szczanieckich. Nieruchomość zabudowana jest ruinami zespołu pałacowo-parkowego w skład, którego wchodzi: dwukondygnacyjny pałac (lata budowy 1798 – 1805) o pow. użytkowej 810,00 m², dwukondygnacyjna oficyna (lata budowy 1798 – 1805) o pow. użytkowej 295,80 m², jednokondygnacyjna oficyna (lata budowy 1798 – 1805) o pow. użytkowej 113,30 m², dom ogrodnika (lata budowy 1798 – 1805) o pow. użytkowej 189,84 m² oraz park. Większość wyżej wymienionych zabudowań obecnie jest w katastrofalnym stanie technicznym. Pałac na mocy decyzji z dnia 29 sierpnia 1929 r., znak: I.E. 18703/29 został wpisany do rejestru zabytków – księga rejestru zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr A/284. W konsekwencji wydania niniejszej decyzji Pałac podlega ochronie prawnej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067, z późn. zm.). Z uwagi na powyższe wszelkie prace realizowane w budynku wymagają przed ich podjęciem pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w formie decyzji administracyjnej. Ponadto część

zabudowań jest zamieszkiwana przez osoby postronne natomiast przedstawiciel obecnych właścicieli nieruchomości nie potrafi określić ilości tych osób, ich tożsamości, okresu oraz tytułu prawnego na podstawie, którego zajmują część nieruchomości. w tych okolicznościach należy wskazać, iż istnieje realne niebezpieczeństwo zasiedzenia części nieruchomości przez osoby ją zamieszkujące. Ponadto z chwilą przejścia na własność nieruchomości Samorząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego przejmie również zobowiązania wobec tych lokatorów w myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) tj. m.in. obowiązek administrowania zasobem mieszkaniowym oraz ewentualnie zapewnienie lokali zastępczych w przypadku eksmisji. Aktualni właściciele nieruchomości żądają by po odrestaurowaniu zabytkowego obiektu przedstawiciele rodziny Szanieckich mieli zapewnioną możliwość corocznego, nieodpłatnego przebywania i nocowania przez łączny okres 28 dni na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Nawrze w pomieszczeniach gościnnych, które zostaną specjalnie na ten cel przygotowane. Ponadto jednym z wielu warunków dokonania darowizny stawianych przed Samorządem Województwa jest również zorganizowanie na terenie zespołu pałacowo-parkowego Sali Pamięci Rodziny Szanieckich i jej wyposażenie w pamiątki rodzinne.

5. Ocena skutków regulacji:

Skutkiem wykonania uchwały będzie nabycie przez Województwo Kujawsko-Pomorskie w drodze darowizny od osób fizycznych zabudowanej nieruchomości położonej w obrębie Nawra 0017, gmina Chełmża, oznaczonej geodezyjnie jako działka ewidencyjna nr 101/10 o pow. 7,2532 ha, KW nr TO1T/00133331/0 w celu utrzymania walorów historycznych zespołu pałacowo-parkowego w Nawrze oraz gromadzenia dóbr kultury z zakresu dziejów polskiego ziemiaństwa i ich udostępnianie, w szczególności utworzenia i prowadzenia muzeum historii ziemiaństwa na terenach Pomorza Nadwiślańskiego i Kujaw. Samorząd Województwa poniesie koszty sądowe i notarialne związane z zawarciem umowy darowizny. Wobec tego, że większość budynków w Nawrze znajduje się w katastrofalnym stanie technicznym przed ich przejściem niezbędne będzie zabezpieczenie w budżecie województwa środków finansowych z przeznaczeniem na ich doraźne zabezpieczenie, bieżące utrzymanie a następnie na remont, adaptację oraz uruchomienie muzeum historii ziemiaństwa na terenach Pomorza Nadwiślańskiego i Kujaw. Nakłady będą również niezbędne w celu zagospodarowania otoczenia tj. rewitalizacja parku w którym znajdują się pomniki przyrody, stawu oraz odbudowa ogrodzenia. Dodatkowo z uwagi na zrujnowany zabytkowy pałac grożący katastrofą budowlaną istnieje duże prawdopodobieństwo, iż Wojewódzki Konserwator Zabytków wyda decyzję zobowiązującą Samorząd Województwa do wykonywania prac konserwatorskich lub robót budowlanych mających na celu zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją. Ponadto w konsekwencji nabycia nieruchomości na Samorządzie Województwa będą ciążyły obowiązki wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. m.in. obowiązek administrowania przejętym zasobem mieszkaniowym (tj. dokonywanie bieżących napraw, przeglądy okresowe, bieżąca konserwacja i remonty a także utrzymanie porządku na terenie posesji) oraz ewentualne zapewnienie lokali zastępczych dla osób zamieszkujących nieruchomość w przypadku ich eksmisji. Należy mieć również na uwadze, że wobec tak rozbudowanego i nieprecyzyjnie określonego celu darowizny istnieje duże prawdopodobieństwo, iż sposób wykorzystywania nieruchomości będzie kwestionowany, co może skutkować próbami odwołania darowizny przez darczyńców lub ich spadkobierców. Ponadto zawierając umowę darowizny Samorząd Województwa przejmuje na siebie ryzyko ewentualnej odpowiedzialności względem spadkobierców aktualnych właścicieli nieruchomości (w tym m.in. Pan W. G.) z tytułu prawa do zachowku. Niezbędne będzie również zaplanowanie środków z przeznaczeniem na finansowanie pobytu w pokojach gościnnych zespołu pałacowo-

parkowego w Nawrze członków rodziny darczyńców. W tym miejscu należy podkreślić, iż weryfikacja, kto jest przedstawicielem rodziny Szczanieckich a kto nie z pewnością przysporzy wielu trudności. Reasumując na obecnym etapie postępowania ciężko jest przewidzieć wszystkie ryzyka które niesie ze sobą planowane przedsięwzięcie.