

**ZARZĄDZENIE Nr 488 /III / 2012**  
**WÓJTA GMINY CZERWONAK**  
**z dnia 2 sierpnia 2012r.**

**w sprawie: przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków, położonej w Owińskach w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego.**

Na podstawie art. 13 ust.1, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 1, art. 38 oraz art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.), uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 249/XXXV/2009 z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1 kwietnia 2009r., Nr 61, poz. 836), oraz uchwały Nr 174/XXIII/2012 z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości zabudowanej, położonej w Owińskach, wpisanej do rejestru zabytków, Wójt Gminy Czerwonak zarządza, co następuje:

**§ 1.**

1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego zespół pałacowo – parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 317/A i A 22, stanowiący własność Gminy Czerwonak, położony we wsi Owińska, oznaczony geodezyjnie jako dz. nr 196/2, obręb Owińska, arkusz mapy 5, o pow. 16,8417 ha, uregulowany w księdze wieczystej PO1P/00110308/7. Wpisem do rejestru zabytków objęty jest zespół pałacowo – parkowy obejmujący pałac, dwie bramy wjazdowe oraz park.

2. Ustaloną cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%

**2.**

Zbycie nieruchomości nastąpi w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

**§ 3.**

Nieruchomość zabudowana, wpisana do rejestru zabytków, wymieniona w § 1 została określona w wykazie stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 4.**

1. Wykaz, o którym mowa w § 3 podlega wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń.

2. Informacje o wywieszeniu wykazu przekazuje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez rozplakatowanie w miejscach powszechnie dostępnych, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

**§ 5.**

Zarządzenie obowiązuje z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**  
**DO ZARZĄDZENIA Nr 488 /III / 2012**  
**WÓJTA GMINY CZERWONAK**  
**z dnia 2 sierpnia 2012r.**

Zgodnie z § 6 Uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 249/XXXV/2009 z dnia 19 lutego 2009r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61 poz. 836) w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak w przypadku gdy wartość wyjściowa zbywanej nieruchomości netto przekracza 500.000,00 zł Rada Gminy wyraża każdorazowo zgodę na dokonanie tej czynności przez Wójta Gminy Czerwonak. Wartość netto nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej uchwały określona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi: 5.444,600 zł. W związku z powyższym Rada Gminy Czerwonak wyraziła zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości uchwałą Nr 174/XXIII/2012 z dnia 21 czerwca 2012r.

Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „cenę nieruchomości ustaloną na podstawie jej wartości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%”.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie urzędu gminy, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej i w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Przedmiotowa nieruchomość opisana w § 1 niniejszego zarządzenia przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/VI/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 marca 2011r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 138, poz. 2203 z dnia 19.05.2011r. pod teren obiektu użyteczności publicznej z zielenią parkową oznaczony symbolem „U”.

Gmina Czerwonak dnia 22.04.2011r. zwróciła się do Powiatowego Konserwatora Zabytków o udzielenie pozwolenia na dokonanie podziału zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków. Starosta Poznański decyzją nr 12/2011 z dnia 6.06.2011r. nie zaakceptował zaproponowanego podziału z uwagi na to, iż pałac i park stanowią kompozycyjnie i historycznie integralną całość. Od niniejszej decyzji Wójt Gminy Czerwonak złożył odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dnia 15 grudnia 2011r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Zgodnie z delegacją przepisu art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wobec powyższego pismem z dnia 29.02.2012 r. Urząd Gminy Czerwonak wystąpił do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wyrażenie zgody na dokonanie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zabytkowej.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaopiniował pozytywnie zamiar sprzedaży zespołu pałacowo – parkowego we wsi Owińska (pismo znak PO.5173.1723.4.2012 z dnia 7.05.2012r.). Sprzedaż zabytkowej, zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we wsi Owińska podyktowana jest jej stanem technicznym oraz koniecznością przystąpienia do remontu generalnego, którego zakres określony został we wskazaniach konserwatorskich z dnia 6.04.2012r. opracowanych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (znak pisma: KZ.41003.012.2011.II).

Zbycie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego nastąpi z jednoczesnym zachowaniem przez park funkcji publicznej (ogólnodostępnej) poprzez ustanowienie odpowiedniego, odpłatnego, prawa użytkowania na rzecz Gminy.

Nieruchomość wymieniona w niniejszym Zarządzeniu ujęta została w planie wykorzystania zasobu na lata 2012-2014 - Zarządzenie Wójta nr 356/III/2012 z dnia 2 marca 2012r., oraz w projekcie budżetu na rok 2012.

W tym stanie rzeczy podjęcie przedmiotowego zarządzenia jest uzasadnione.

**W Y K A Z**  
**nieruchomości gruntowej zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków**  
**przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego**

<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	<p>- dz. nr 196/2, ark. mapy 5 pow. 16,8417 ha, obręb Owińska księga wieczysta nr PO1P/00110308/7</p>
<b>Opis nieruchomości:</b>	<p>Zespół pałacowo – parkowy w skład którego wchodzi następujące obiekty: pałac, dwie bramy oraz park. Zespół pałacowy – pałac, dwie bramy wjazdowe, wpisane do rejestru zabytków na podstawie prawomocnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21.10.1968 r. l.dz. KL.III-680/214/68 pod numerem rejestru 317/A i park uznany za zabytek na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.10.1948r. l.dz. KSZ-I-2a/25/48 pod numerem rejestru A 22. Z uwagi na zły stan techniczny nieruchomość nie jest użytkowana.</p> <p>- <b>pałac</b> został wybudowany przez von Treskowa w latach 1804-1806 jako główna siedziba rodu. Pałac położony jest na skraju parku. Od strony wschodniej główny podjazd do budynku prowadzący przez dwie bramy – kordegardy wokół stawu przed wejście główne. Od północy droga prowadzi na teren parku. Budynek pałacu został odgródzony od parku ogrodzeniem z siatki stalowej, na teren przy pałacu można wejść z parku przez furtki od południa i północy.</p> <p>Pałac na planie prostokąta: główna, piętrowa bryła budynku, przekryta kopertowym dachem stanowi główny jego trzon flankowany dwoma parterowymi skrzydłami bocznymi. Obiekt wybudowany w technologii tradycyjnej. Układ konstrukcyjny mieszany, dwunawowy. Budynek w całości podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach mieszkalnych, z poddaszem w większości użytkowym ponad środkową częścią budynku oraz nieużytkowymi stropodachami nad skrzydłami bocznymi. Wysoki dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką układaną w koronkę, w dachu dwa duże szczyty na osi budynku oraz sześć lukarn. Elewacje tynkowane z licznymi detalami tynkowanych gzymsów, obramień okiennych i drzwiowych, boni. Wejście główne po stronie wschodniej z podjazdem od strony wsi przez portyk pod balkonem wspartym na czterech kolumnach doryckich.</p> <p>pow. zabudowy – 9328,4 m<sup>2</sup> pow. całkowita – 3071,7 m<sup>2</sup> pow. netto – 1971,4m<sup>2</sup> kubatura – 11038,0 m<sup>3</sup></p> <p>- <b>park</b> w stylu angielskim został założony na początku XIX w. Na terenie parku znajduje się 3566 szt. drzew (inwentaryzacja w roku 2008). Drzewostan parkowy składa się w przeważającej części z drzew liściastych, drzewa iglaste stanowią niewielką domieszkę e składzie gatunkowym, z drzew iglastych występuje świerk i dagleza. Wśród drzew liściastych dominują klony – pospolity, polny i jawor, wiąz a na terenach podmokłych olcha i jesion, występuje też wiele dębów. W parku znajduje się kilkanaście drzew o wymiarach pomnikowych są to głównie dęby, buki, jesion. Brak jest na terenie parku drzew egzotycznych lub rzadkich drzew obcego pochodzenia (występuje jedynie platan). Praktycznie wszystkie drzewa są gatunkami rodzimymi lub są to pospolite gatunki obcego pochodzenia jak kasztanowiec czy robinia akacjowa. Ogólnie stan zdrowotny drzew ocenić można jako dobry, choć leczenia lub zabezpieczenia wymaga kilkanaście najstarszych i najcenniejszych drzew. Wiek drzew jest bardzo zróżnicowany i mieści się w granicach 2 – do ok. 350 (400) lat. Najwięcej występuje drzew młodych w wieku 10-40 lat są to głównie samosiewy powstałe w wyniku braku prac pielęgnacyjnych w okresie powojennym.</p>

<b>Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania</b>	Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/VI/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 marca 2011r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 138, poz. 2203 z dnia 19.05.2011r. pod teren obiektu użyteczności publicznej z zielenią parkową oznaczony symbolem „U”. Nieruchomość w części ogrodzona, zagospodarowana jako zespół pałacowo – parkowy jak w opisie nieruchomości.
<b>Termin zagospodarowania</b>	Zgodnie z programem użytkowym oraz harmonogramem prac remontowych i konserwatorskich uzgodnionymi z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
<b>Wyposażenie instalacyjne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wodociągowa – aktualnie odcięta;</li> <li>- kanalizacja deszczowa – woda z rur spustowych odprowadzana na teren;</li> <li>- co – prawie cała zdemontowana – pozostał kocioł w piwnicy i nieliczne rury pionów;</li> <li>- elektryczna – brak;</li> <li>- odgromowa – brak</li> <li>- wentylacja grawitacyjna – większość kominów zagruzowana w partii piwnic i parteru;</li> </ul>
<b>Cena nieruchomości (w zł)</b>	Cena nieruchomości wynosi <b>5.444.600 zł</b> (słownie: pięć milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące sześćset złotych 00/100), którą zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami obniża się o 50%. Podana cena nie zawiera podatku VAT. Do ceny nie zostanie doliczony podatek VAT, stosownie do art. 43 ust. 1 pkt. 10a ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2011r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) – zgodnie z pisemną interpretacją indywidualną przepisów prawa podatkowego z dnia 2 września 2011r.(ILPP2/443-926/11-4/SJ).
<b>Cena wywoławcza nieruchomości (w zł)</b>	<b>2.722.300,00 zł</b> (słownie:dwa miliony siedemset dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych 00/100)
<b>Informacje dodatkowe</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaopiniował pozytywnie zamiar sprzedaży zespołu pałacowo – parkowego we wsi Owińska (PO.5173.1723.4.2012 z dnia 7.05.2012r.). Integralną częścią niniejszej opinii dla przyszłego nabywcy stanowią wskazania konserwatorskie z dnia 6.04.2012r. opracowane przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (znak pisma: KZ.41003.012.2011.II).</li> <li>2. Z uwagi na rangę obiektu, stan techniczny budynku i konieczność podjęcia prac remontowych wymagane jest, aby <u>nabywca nieruchomości przed jej nabyciem uzgodnił Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu program użytkowy dla ww.obiektu wraz z harmonogramem prac remontowych i konserwatorskich</u>, który uwzględniłby przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodny z zasadami ochrony zabytków. Dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), a w szczególności przepisy art. 25, 26 i 36 dotyczące zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach.</li> <li>3. Zbycie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego nastąpi z jednoczesnym zachowaniem przez park funkcji publicznej (ogólnodostępnej) poprzez ustanowienie odpowiedniego, odpłatnego (koszty bieżącego utrzymania parku oraz wszelkich prac pielęgnacyjnych ponosić będzie Gmina Czerwonak), prawa użytkowania na rzecz Gminy.</li> <li>4. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków z umownym prawem pierwokupu na rzecz Gminy Czerwonak.</li> <li>5. Nabywca ponosi dodatkowo koszty notarialne i sądowe – których wysokość określi notariusz.</li> </ol>

Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.) upływa z dniem 18 września 2012 r.