



Sępólno Kraj., dnia 12 czerwca 2025r.

STAROSTA SĘPOLEŃSKI
ul. Kościuszki 11
89-400 Sępólno Krajeńskie
GN.6621.5.13.2025

7-30



Pan
Tomasz Fifielski
Radny
Rady Powiatu w Sępólnie Krajeńskim

W odpowiedzi na zapytanie nr 12/2024/2025 z dnia 30 maja 2025r. wniesione na obradach XV sesji Rady Powiatu w Sępólnie Krajeńskim przez radnego Tomasza Fifielskiego, dotyczące ogłoszenia przetargu na sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 278/78, obręb Sypniewo, informuję co następuje:

- nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Sypniewie zaewidencjonowana jako działka o numerze 278/78 o pow. 0,9844 ha, została wydzielona z kompleksu Zespołu Pałacowo-Parkowego i nadal większa część gruntu – o obszarze 0,8400 ha - objęta jest decyzją konserwatorską. Działka nadal stanowi fragment parku a grunt o obszarze 0,8400 ha jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1131/1-7 decyzją Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu z dnia 26.11.1991r.; obrót nieruchomości tego rodzaju podlega 50% -owej bonifikacie ustawowej;
- do czasów funkcjonowania szkoły ponadpodstawowej rolniczej w Sypniewie pod nadzorem Zarządu Powiatu w Sępólnie Krajeńskim teren był oddany w trwały zarząd na rzecz ZSCKR w Sypniewie (na czas nieoznaczony); trwały zarząd wygaszono z chwilą przejścia szkoły przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi -tj. w styczniu 2018r.;
- od lat 70-tych ubiegłego stulecia działka była zabudowana pawilonem dydaktycznym, który służył jako sale do zajęć praktycznych dla uczniów szkoły rolniczej, jednak zaplecze stało się zbędne po zlikwidowaniu Gospodarstwa Pomocniczego szkoły i długie lata budynek był nieużytkowany;
- dnia 17.05.2016r. działka została przekazana przez Powiat Sępoleński - Umową darowizny – Akt Notarialny Rep. A Nr 2434/2016 - na rzecz Województwa Kujawsko-Pomorskiego; z kolei Województwo Kujawsko – Pomorskie oddało tą nieruchomość decyzją administracyjną w trwały zarząd Krajeńskiemu Parkowi Krajobrazowemu w Więcborku jako teren z budynkiem na siedzibę i działalność placówki;



- z uwagi na fakt, że warunki darowizny nie zostały zrealizowane (tj. KPK nie wykorzystał terenu działki pod siedzibę) musiała ona zostać ustawowo odwołana; nastąpiło to na podstawie Umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości – Akt Notarialny Repertorium A Nr 10514/2018 z dnia 20.08.2018r.;
- na początku marca 2023r, z uwagi na bardzo zły stan techniczny pawilonu oraz brak potrzeby wykorzystania budynku na jakąkolwiek działalność, Zarząd Powiatu w Sępólnie Krajeńskim podjął decyzję o rozbiórce pawilonu.

Obrót przedmiotową działką, tj. zbycie w drodze sprzedaży lub oddanie w dzierżawę, jest bardzo skomplikowany, gdyż wymaga udzielenia zgody przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Taka zgoda została udzielona w formie decyzji WZN 270/2019 z dnia 30 października 2019r.

Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu wydał zgodę na przeniesienie własności nieruchomości w formie sprzedaży, jednak zbycie przedmiotowej działki zostało obwarowane szczególnymi warunkami, do których przyszły nabywca zmuszony jest się ściśle stosować.

Warunki te zostały zapisane w decyzji w sposób następujący:

- **Nieruchomość stanowi fragment parku – część zespołu pałacowo-parkowego w Sypniewie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1131/1-7 decyzją z dnia 26.11.1991r. w związku z czym podlega ochronie prawnej określonej w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury;**
- **W zakresie ochrony konserwatorskiej konieczne jest zachowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej założenia pałacowo-parkowego – nie jest możliwa budowa nowych obiektów oraz wprowadzanie jakichkolwiek barier architektonicznych i ogrodzeń, zieleni pod względem kompozycyjnym i powiązań widokowych musi stanowić harmonijną całość;**
- **Zobowiązuje się nabywcę zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do uzgadniania z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Delegaturą w Bydgoszczy Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu) programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.**

Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że na terenie działki nr 278/78 pozostaje zabudowa po byłej lodowni, która była zapleczem pałacu w Sypniewie służącym jako chłodnia do przechowywania żywności i zapasów. Dotychczas budowla ta nie została zlikwidowana.



Stanowi ona kondygnację podziemną i jest od wielu lat nieużytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Obecnie w pomieszczeniach lodowni, która jest w złym stanie technicznym i nie dopuszcza się do jej korzystania, znalazło ostoję stado nietoperzy w liczbie ok. 20-tu osobników z czterech gatunków: nocek Natterera, nocek rudy, gacek brunatny i mopek. Podlegają one ścisłej ochronie gatunkowej ze względu na zagrożenie tych gatunków wyginięciem.

W latach 2019-2024 zostały przeprowadzone 3 procedury **przetargów pisemnych nieograniczonych** na sprzedaż działki nr 278/78 o pow 0,9844 ha położonej w Sypniewie, gm. Więcbork, tj. 2 przetargi na nieruchomość zabudowaną nieużytkowanym pawilonem dydaktycznym i 1 przetarg na nieruchomość po dokonaniu rozbiórki tego pawilonu, i tak:

1. Przetarg I – 19 października 2021r. – cena wywoławcza po uwzględnieniu bonifikaty 50% (zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami) – 366.378,00 zł. Przetarg zakończony wynikiem negatywnym. Nie wniesiono żadnej oferty.
2. Przetarg II – 3 czerwca 2022r. – cena wywoławcza z bonifikatą 50% - 366.378,00 zł. Oferta została ogłoszona na szczeblu wojewódzkim (zamieszczenie modułu z ogłoszeniem w „Gazecie Pomorskiej”). Przetarg zakończony negatywnie. Nie złożono żadnej oferty.
3. Przetarg III (po przeprowadzeniu procedury rozbiórki budynku niemieszkalnego i uporządkowaniu terenu) – 28 listopada 2023r. – cena wywoławcza z bonifikatą 50% - -200.000,00 zł. Ponownie przetarg zakończył się wynikiem negatywnym z uwagi na brak ofert.

Z uwagi na brak zainteresowania przedstawianymi ofertami i wysokie koszty przeprowadzania postępowań przetargowych organ przewiduje ogłoszenie kolejnego przetargu – z urzędu- w latach 2025-2027.

W przypadku wyniku negatywnego przetargu, właściciel planuje przeprowadzanie kolejnych przetargów na wniosek osób zainteresowanych.

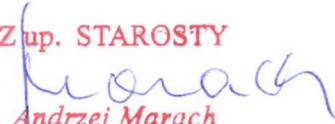
W obrocie przedmiotową działką nie przewiduje się jej przekazania do korzystania w drodze dzierżawy, gdyż taka forma korzystania z terenu objętego ochroną konserwatorską jest obustronnie nieracjonalna.

Otrzymują:

1. Adresat

2. a/a

Sp. MM

Z up. STAROSTY

Andrzej Marach
WICESTAROSTA