

**PREZYDENT
MIASTA ELKU**

*Commissioner
N BIP, E*
**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ELKU**
Włodzimierz Szelażek

Elk, dnia 20.12.2018 r

**Pan Włodzimierz Szelażek
Przewodniczący
Rady Miasta Elku**

BIURO RADY MIASTA ELKU WPLYNEŁO		
dnia	21-12-2018	*
L.dz.		Zal.
podpis	<i>[Signature]</i>	

PG-GN.6840.6.9.2018.EG

Szanowny Panie Przewodniczący,

Odpowiadając na zapytanie Pani Anny Wojciechowskiej, Przewodniczącej Komisji Infrastruktury i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Elku, w sprawie zabytkowego zamku, uprzejmie informuję jak następuje:

Przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Elku przy ul. Zamkowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 564/3 i 559/4 został przeprowadzony w dniu 8 czerwca 2010 r.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 1.748.300,00 zł (jeden milion siedemset czterdzieści osiem tysięcy trzysta złotych), w tym:

- 1) cena działek gruntu 996.120,00 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto dwadzieścia złotych),
- 2) cena obiektów wpisanych do rejestru zabytków jako dobro kultury: zamek i budynek powięzienny 655.970,00 zł (sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych),
- 3) cena pozostałych obiektów niewpisanych do rejestru zabytków 96.210,00 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziesięć złotych).

Stawka podatku VAT: zwolniony - art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.).

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu wynosiła 1.765.783,00 zł (jeden milion siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote), w tym cena działek gruntu 1.006.081,20 zł (jeden milion sześć tysięcy osiemdziesiąt jeden złoty 20/100). Od ceny obiektów zamkowych wpisanych do rejestru zabytków zastosowano, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Elku, 10 % bonifikaty.

Nabywcą nieruchomości został Piotr Basiewicz, który przed zawarciem aktu notarialnego za obiekty znajdujące się na gruncie wniósł na rzecz Gminy Miasta Elku kwotę 693.448,83 zł (sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem złotych 83/100). Z uwagi, iż zbycie gruntu nastąpiło poprzez oddanie jego w użytkowanie wieczyste, nabywca wniósł kwotę 306.854,77 zł (trzysta sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote 77/100) brutto z tytułu pierwszej opłaty stanowiącej 25% ceny działek uzyskanej w przetargu. Pozostała część opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, począwszy od 2011 roku, jest wnoszona w formie opłat rocznych w wysokości 2% ceny osiągniętej w przetargu, tj. 24.548,38 zł brutto.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Elk - Zamkowa” przedmiotowa nieruchomość położona jest w kwartałach oznaczonych symbolami:

- 1UT (działka nr 564/3) - „Przeznaczenie: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego, w tym usługi turystyki i rekreacji, hotele, pensjonaty, centra konferencyjne itp. (...),
- 2UT (działka nr 559/4) - „Przeznaczenie: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu

turystycznego, w tym usługi sportu, turystyki i rekreacji, hotele, pensjonaty, itp.(...).”

Akt notarialny Rep. A Nr 2961/2010 w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowej i sprzedaży budynków został zawarty w dniu 20 lipca 2010 r.

Ww. akcie notarialnym ustalono, że maksymalny termin realizacji inwestycji, zgodnej z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Zamkowa”, nie przekroczy 5 lat, tj. termin rozpoczęcia realizacji inwestycji 2 lata, termin zakończenia realizacji inwestycji dalsze 3 lata. Termin ten liczy się od dnia zawarcia aktu notarialnego. Sprzedający zastrzegł sobie prawo żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zrealizuje inwestycji w ustalonym terminie. W przypadku niedotrzymania terminów realizacji inwestycji, mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od ustalonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej wynosi 10 % wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10 % tej wartości.

Wieczysty użytkownik wnioskiem z dnia 12.05.2016 r. wystąpił z prośbą o przedłużenie ustalonego w ww. akcie notarialnym terminu realizacji inwestycji do dnia 31.12.2020 r. Członkowie Komisji Mienia Komunalnego, Prawa i Porządku oraz Komisji Budżetowej i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Ełku w dniu 23 maja 2016 r. zapoznali się z koncepcją rewitalizacji zabytkowego zespołu zamkowego w Ełku, przedstawioną przez użytkownika wieczystego i archeologa Radosława Hermana, oraz wysłuchali wyjaśnień w zakresie niedotrzymania terminu realizacji inwestycji.

Pan Piotr Basiewicz w złożonym wniosku szczegółowo opisał przyczyny niezrealizowania zagospodarowania nieruchomości w umownym terminie. Wynikają one z wysokiego skomplikowania formalno-prawnego inwestycji prowadzonej na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, a jednocześnie na obiekcie w funkcjonującym układzie urbanistycznym. Opóźnienie w odniesieniu do terminów umownych wynikało z czynników niezawinionych przez inwestora. Spośród najważniejszych Pan Piotr Basiewicz wymienił:

1. Błędny stan wiedzy o zespole zamkowym, jaki istniał w momencie zakupu nieruchomości przed podjęciem prac badawczych na zamku;
2. Większa od przewidywanej liczba i zakres niezbędnych badań naukowo-konserwatorskich, koniecznych do przeprowadzenia na etapie projektowym, przy czym liczba owych badań kilkakrotnie była zwiększana;
3. Istotna zmiana danych w wyniku odkryć naukowych podczas procesu inwestycyjnego (w czasie prac projektowych);
4. Dodatkowe uwarunkowania konserwatorskie m.in. w znacznej mierze nieaktualne treści wpisu do rejestru zabytków, ewolucja polityki konserwatorskiej wraz ze wzrostem rangi odkrywanych zabytków, w konsekwencji wymagająca opracowania całościowego obszaru Wyspy Zamkowej, która tylko w części należy do właściciela zamku;
5. Stosunki własnościowe na Wyspie Zamkowej. Planowanie zabudowy zespołu historycznego wyspy na działkach należących do Miasta Ełku, powoduje, że tego rodzaju projekty nie mogą zostać zrealizowane przez właściciela zamku, a jedynie przy współpracy z miastem;
6. Istniejący układ drogowy, czyli kwestia przebiegu ul. Zamkowej, którą ze względów planistycznych, konserwatorskich i funkcjonalnych należy przenieść poza strefę ruchu turystycznego i zabudowy historycznej.
7. Zaistniałe uwarunkowania wpłynęły destrukcyjnie na plany finansowe inwestycji. Przesunięcie harmonogramu związane z koniecznością wdrożenia wyników odkryć

naukowych spowodowało, że inwestycja nie mogła zostać zrealizowana przy wsparciu środków UE na lata 2007—2013. Dofinansowanie inwestycji ma natomiast zasadniczy wpływ na jej ekonomiczną zasadność. W obecnej perspektywie finansowej RPO WiM 2014-2020 w planowanych konkursach wykluczono dofinansowanie projektów budowy obiektów noclegowych, nawet przy projektach obejmujących rewitalizację kluczowych zabytków. Pomimo to prowadzone są obecnie prace projektowe oraz prowadzone działania mające na celu przygotowanie niezbędnych dokumentów, potencjalnie umożliwiających aplikowanie o dofinansowanie z nowego horyzontu budżetowego lub innych alternatywnych źródeł.


Po wysłuchaniu opinii radcy prawnego w dniu 21 lipca 2016 r., wyraziłem zgodę na przedłużenie terminu zagospodarowania nieruchomości do dnia 31.12.2020 r., ponieważ wyznaczony na dzień 20.07.2015 r. termin zagospodarowania nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. Przedłużenie terminu nastąpiło w formie aktu notarialnego nr 7395/2016 zawartego w dniu 12.08.2016 r.

W celu uporządkowania zagospodarowania wyspy zamkowej, konieczne było podjęcie uchwały mającej na celu dopuszczenie zmian użytkowania z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej. Uchwałą nr XIX.168.2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku przystąpiono do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Zamkowa”.

W związku z zakończeniem, trwających od długiego czasu, badań archeologicznych i architektonicznych na wyspie zamkowej, Pan Piotr Basiewicz przedłożył w dniu 6 lipca 2017 roku do tut. urzędu końcowy projekt koncepcyjny zagospodarowania wyspy, z prośbą ujęcia w projekcie planu miejscowego, założeń urbanistycznych w nim zawartych. W wyniku podjętych działań została przygotowana koncepcja, a po jej akceptacji projekt planu, który został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, na posiedzeniu w dniu 15 lutego 2018 r.

Prace planistyczne zostały ponownie wstrzymane, ponieważ inwestor został zobligowany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa do uzyskania odrębnych uzgodnień. Do tej pory do tut. urzędu nie wpłynęły żadne dodatkowe informacje w sprawie.

Ponadto informuję, że podatku od nieruchomości za działki oznaczone nr 564/3 i 559/4 położone przy ulicy Zamkowej do budżetu miasta w 2018 roku wpłynęło 3.506,00 złotych, natomiast budynek znajdujący się na działce nr 564/3 jest zwolniony z w/w podatku na mocy art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (wpisany do rejestru zabytków).


PREZYDENT MIASTA

Tomasz Andrukiewicz