

Kurów, dnia 18 lutego 2008 roku

**WARIANTY MOŻLIWYCH FORM PRAWNYCH ZAGOSPODAROWANIA ZAŁOŻENIA PAŁACOWO
PARKOWEGO WRAZ Z UKŁADEM WODNYM I GROBLAMI ORAZ UKSZTAŁTOWANIEM TERENU,
DRZEWOSTANEM, FRAGMENTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY I ALEJĄ DOJAZDOWĄ W OLESINIE
GMINA KURÓW.**

TYTUŁ PRAWNY NIERUCHOMOŚCI – KSIEGA WIECZYSTA KW 42.618 prowadzona dla tej nieruchomości – Sąd Rejonowy w Puławach Wydział Ksiąg Wieczystych.

WŁAŚCICIEL: GMINA KURÓW

I. SPRZEDAŻ

PODSTAWA PRAWNA: /art. 140, art. 143, art. 157, art. 158 KC, art. 4 pkt 1,2 i 3, art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603)/ Sprzedaż wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. /art. 13 ust. 4 cyt. ustawy/ Obligatoryjnie w formie przetargu na podstawie art. 28, 37 cyt. ustawy.

MINUSY	PLUSY
- obniżka obligatoryjna o 50 % od kwoty wyceny z uwagi na zabytek. /art. 68 ust. 3./ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami	- Ustanowienie służebności gruntowych korzystania z: - parku, - stawów / układu wodnego z groblami/ Ustanawia się je na podstawie /art. 285 i następne kodeksu cywilnego/

<p>- sprzedaż nie może być warunkowa ponieważ aktu notarialnego nie można zawrzeć pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu art. 157 § 1 kc więc nie można zastrzec pewnych wymagań oraz określić terminu ich realizacji w akcie notarialnym kupna – sprzedaży nieruchomości.</p> <p>- właściciel wyłoniony w formie przetargu może zbyć tą nieruchomość innej osobie fizycznej lub prawnej.</p>	<p>Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 z późn. zm./ oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603) w formie aktu notarialnego ze szczegółowym ich określeniem na mapie geodezyjnej. Te wymienione dwa dokumenty stanowią podstawę wpisu tak ustanowionych służebności gruntowych w dziale III księgi wieczystej.</p> <p>W tym konkretnym przypadku można:</p> <p>> ustanowić służebności gruntowe przed obligatoryjnym ogłoszeniem przetargu na sprzedaż tej nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w kodeksie cywilnym /Dz. U. z 1964 Nr 16 poz. 93 oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm)</p> <p>lub</p> <p>> po rozstrzygnięciu przetargu na sprzedaż tej nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w cytowanych wyżej ustawach. Jednak wtedy należało by w przetargu na sprzedaż tej nieruchomości zawrzeć warunek ustanowienia wyżej wymienionych służebności gruntowych na przedmiotowej nieruchomości.</p> <p>W akcie notarialnym ustalającym służebności gruntowe należałoby je szczegółowo określić oraz powołać się w związku z tym na przepisy szczegółowe określone ustawami. Z uwagi na to, że będą one dotyczyły:</p> <p>> Wędkowania na układzie wodnym z groblami – założenia /do ustalenia w jakim zakresie/ przez Koło Wędkarskie w Kurowie wchodzące w skład struktur organizacyjnych Polskiego Związku Wędkarskiego Okręg w Lublinie należy oprzeć się na szczegółowych w tym zakresie przepisach: Ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz 855 z późn. zm), Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.), Statutu Polskiego Związku Wędkarskiego (tekst jednolity z 19 października 2007 roku), Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie wysokości</p>
--	---

grzywien nakładanych w drodze mandatów karnych za wybrane rodzaje wykroczeń (Dz. U. z 2003 r. Nr 208 poz. 2023), ustawy z dnia 18 stycznia 1996 o kulturze fizycznej (Dz. U. z 2001 Nr 81 poz. 889) Ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 108 poz. 909 z późn. zm.) Ustawy z 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (t.j. Dz. U. z 1999 Nr 66 poz. 750 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa Wsi z dnia 12 listopada 2001 r. w sprawie oraz warunków chowu, hodowli i połowu innych organizmów żyjących w wodzie. (Dz. U. z 2001 r. Nr 138 poz 1559)

> **organizacji przez gminę festynów, dożynek widowisk plenerowych czy też innych wydarzeń społeczno-kulturalnych** w rozumieniu Ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r o bezpieczeństwie imprez masowych (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 108 poz. 909 z późn. zm.)

> **spacerów mieszkańców gminy Kurów w określonych obszarach parku i układu wodnego z groblami.** Należy tu przywołać szczegółowe przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) Ustawy z dnia 20 maja 1971 r. kodeks wykroczeń (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 109 poz. 7560) , Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. z 1997 Nr 88, poz. 553)

- unikamy ewentualnego zwrotu 50 – 20 - 15 % wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /zgodnie z projektem ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera J. Buzka z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektem ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektem ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płacenia na rzecz Funduszu Repriwatyzacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej – nieruchomości.

- przetarg można odwołać podając przyczynę jego odwołania.

II. UŻYTKOWANIE WIECZyste

PODSTAWA PRAWNA: /art. 232 i następne kc/, /oraz art. 27 - 33 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.)

Przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz obligatoryjnej sprzedaży znajdujących się na niej budynków i innych urządzeń wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. /art. 13 ust. 4 cyt. wyżej ustawy/

Przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz obligatoryjnej sprzedaż znajdujących się na niej budynków i innych urządzeń – obligatoryjnie w formie przetargu/ art. 28 i 37 cyt. wyżej ustawy./

MINUSY	PLUSY
<ul style="list-style-type: none">- okres trwania umowy oddania nieruchomości - gruntów w użytkowanie wieczyste oraz obligatoryjnie budynków na własność 40 – 99 lat- w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości – działki oraz obligatoryjnego przekazania na własność budynków (pałacu) i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie otrzymujemy od 15 % do 25% wartości wycenionej nieruchomości – /działki i budynków/ / art. 72 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy/ Pomimo tego, że jesteśmy dalej właścicielami nieruchomości - gruntu użytkownik wieczysty może zbyć tą nieruchomość w formie użytkowania wieczystego bez zgody jej właściciela. Brak jest więc możliwości prawnych kontroli właściciela gruntów nad dalszymi działaniami użytkownika wieczystego.Obowiązuje tu podobnie jak w przypadku sprzedaży z uwagi na to, że jest to zabytek również obniżka obligatoryjna o 50 % wartości wycenionej nieruchomości /art. 68 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy/- w akcie notarialnym przekazywania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie można zapisać warunku, że nie można zbyć tej nieruchomości ponieważ aktu notarialnego nie można zawrzeć pod warunkiem lub	<ul style="list-style-type: none">- opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustala się wg stawki % od ceny nieruchomości /o cenie decyduje biegły/ Wynosi ona:<ul style="list-style-type: none">- 0,3 % na działalność charytatywną oraz niezarobkową działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową i naukową.- 1 % za nieruchomości na cele mieszkaniowe, pod infrastrukturę techniczną i inne cele publiczne, na działalność sportową.- 2 % za nieruchomości na działalność turystyczną.- 3 % za pozostałe nieruchomościart. 72 ust 3 a cytowanej wyżej ustawy.- przy oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, przy określeniu sposobu korzystania z niej, można nałożyć na nabywcę obowiązek odbudowy położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych w terminie określonym w umowie.- można rozwiązać użytkowanie wieczyste gdy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie.

zastrzeżeniem terminu. /art. 157 kc/ - użytkownik wieczysty może żądać przedłużenia użytkowania wieczystego na dalsze 40 – 99 lat - ewentualność zwrotu 50 – 20 - 15% wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /takie były założenia projektu ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera J. Buzka. z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektu ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektu ustawy repriwatyzacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płaćnia na rzecz Funduszu Repriwatyzacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej - nieruchomości.	- możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/
--	---

III. DZIERŻAWA

PODSTAWA PRAWNA: /art. 693 i następne kc/. Przekazanie w dzierżawę odbywa się w formie przetargu. Rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego art. 37 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.)

Przetarg na wybór dzierżawcy może być poprzedzony konkursem na koncepcję zagospodarowania założenia.

MINUSY	PLUSY
- czas trwania umowy dzierżawy do 30 lat. Po tym czasie dzierżawa przechodzi na czas nieograniczony - zwrot nakładów uzależniony jest od ustaleń zawartych w umowie.	- Gmina Kurów pozostaje właścicielem nieruchomości. - Możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/

- ewentualność zwrotu 50 – 20 - 15% wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /takie były założenia projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera J. Buzka. z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płaćenia na rzecz Funduszu Repriwatyizacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej - nieruchomości.
- z uwagi na znaczne nakłady jakie musi poczynić dzierżawca na tej nieruchomości najbardziej prawdopodobny jest czynsz symboliczny aby zapobiec biegowi zasiedzenia nieruchomości / art. 172 – 176 kc/

IV. PPP PARTNERSTWO – PUBLICZNO - PRYWATNE

PODSTAWA PRAWNA: /Ustawa z 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym /Dz. U. z 2005 r. Nr 169, poz. 1420) – Partner prywatny zostanie wyłoniony w konkursie na wybór inwestora do realizacji określonej koncepcji zagospodarowania założenia ustalonej przez gminę / koncepcja zagospodarowania założenia może być ustalona w odrębnym konkursie/

art. 13 ust. 1 a i art. 37 ust 1 pkt 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.)/nieruchomość może być przekazana nieodpłatnie partnerowi prywatnemu w formie bezprzetargowej jako wkład własny podmiotu publicznego w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

MINUSY	PLUSY
- nie jest powszechnie stosowana ponieważ potrzebne są zbyt skomplikowane, kosztowne i czasochłonne analizy. Projekt zmian tej ustawy	- nakłady finansowe na założenie pałacowo-parkowe od partnera prywatnego.

<p>upraszczającej procedury znajduje się w sejmie</p> <ul style="list-style-type: none"> - ewentualność zwrotu 50 – 20 - 15% wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /takie były założenia projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera J. Buzka. z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płaconia na rzecz Funduszu Reprivatyzacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej - nieruchomości. - należy oszacować przyszłe zyski partnera prywatnego aby trafnie określić okres eksploatacji obiektu przez jego wykonawcę partnera prywatnego. 	<p>- możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/</p>
--	--

V. KONCESJA NA ROBOTY BUDOWLANE

PODSTAWA PRAWNA: art. 128 i następne Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655)

Należy ogłosić przetarg na udzielenie koncesji na roboty budowlane wg zasad określonych w cyt. wyżej ustawie po uprzednim przeprowadzeniu konkursu na koncepcję zagospodarowania założenia pałacowo parkowego i układu wodnego.

Art. 13 ust. 1 a i art. 37 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.).

Bezprzetargowe użyczenie lub dzierżawa nieruchomości na rzecz prywatnego partnera- inwestora wykonawcy na której będzie on realizował inwestycję.

MINUSY	PLUSY
<ul style="list-style-type: none"> - ewentualność zwrotu 50 – 20 - 15% wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /takie były założenia projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera J. Buzka. z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektu ustawy reprivatyzacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płaconia na rzecz Funduszu Reprivatyzacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej - nieruchomości. - w specyfikacji istotnych warunków zamówienia jest obowiązek określenia okresu eksploatacji wybudowanego obiektu. - należy oszacować przyszłe zyski partnera aby trafnie określić okres eksploatacji obiektu przez jego wykonawcę – prywatnego partnera. <p>Zamiast zapłaty prywatny partner - wykonawca otrzymuje prawo do kilkudziesięcioletniej eksploatacji wybudowanego obiektu /konieczny warunek/ oraz czerpania z inwestycji pożytków i prowadzenia w związku z tym określonej działalności gospodarczej</p> <ul style="list-style-type: none"> - czy będzie możliwe zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami rozciągnięcie terminu „roboty budowlane” na odtworzenie zespołu parkowego z układem wodnym. 	<ul style="list-style-type: none"> - zamiast zapłaty za realizowaną inwestycję prywatny partner będący inwestorem - wykonawcą otrzymuje prawo od właściciela do eksploatacji zmodernizowanego obiektu korzystania z nieruchomości i pobierania z niej pożytków. - możliwe są różne warianty współpracy prywatnego partnera będącego inwestorem - wykonawcą z właścicielem nieruchomości. - strona publiczna - gmina może partycypować w części kosztów inwestycji jak również może nie partycypować w kosztach inwestycji a jej wkładem w realizację tej inwestycji będzie nieruchomość. - koncesja jest dużo łatwiejsza do zastosowania niż partnerstwo publiczno – prywatne gdyż nie wymaga skomplikowanych analiz. Jest udzielana na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych. - po okresie kilkudziesięcioletniej eksploatacji wraca we władanie gminy. - możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/;

VI. SPÓŁKA CELOWA

PODSTAWA PRAWNA: Spółka celowa do zagospodarowania zespołu pałacowo – parkowego może być utworzona na podstawie kodeksu handlowego /Dz. U. z 2000 nr 94, poz. 1037) Na zasadzie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.). /art. 13 ust. 1/ nieruchomość można wnieść jako wkład niepieniężny (aport) do spółki, /art. 13 ust. 4/ wymaga to pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, /art. 37 ust. 1 pkt 7/ wkład niepieniężny (aport) może być wniesiony bezprzetargowo.

Współdziałowiec, z którym Gmina Kurów utworzy spółkę celową do zagospodarowania założenia pałacowo-parkowego wraz z układem wodnym zostanie wyłoniony w konkursie na wybór inwestora. Powinien on być poprzedzony konkursem na koncepcję zagospodarowania założenia pałacowo – parkowego wraz z układem wodnym.

MINUSY	PLUSY
<ul style="list-style-type: none">- ewentualność zwrotu 50 – 20 - 15% wartości nieruchomości przez jej aktualnego właściciela gm. Kurów /takie były założenia projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera J. Buzka. z 2001 r. zawetowanej przez Prezydenta A. Kwaśniewskiego, projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera Marka Belki z 2005 r. oraz projektu ustawy repriwatyizacyjnej rządu Premiera Jarosława Kaczyńskiego z 2006 r./ byłym właścicielom lub płacenia na rzecz Funduszu Repriwatyizacji podatku przez samorząd, który otrzymał znacjonalizowane Dekretem PKWN z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej - nieruchomości.- Gmina Kurów jako współdziałowiec utworzonej spółki celowej do zagospodarowania zespołu pałacowo – parkowego musi podjąć stałą - mogąca nieść ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - współpracę z wyłonionym w trakcie konkursu drugim współdziałowcem spółki- trudno przewidzieć rzeczywiste intencje współdziałowca- nieprzewidywalne są efekty działalności takiej spółki – ryzyko gospodarcze	<ul style="list-style-type: none">- Gmina pozostaje udziałowcem spółki i jako udziałowiec ma wpływ na zamierzenia i przebieg inwestycji.- Możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/

VII. DAROWIZNA

PODSTAWA PRAWNA: Darowizna na cele publiczne art. 888, 890 i następne kc oraz art. 6 pkt 5 cel publiczny – opieka nad nieruchomością stanowiącą zabytek w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 13 ust. 2 i 4 darowizna na cel publiczny wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i art. 37 ust. 1 pkt 4 darowizna na cel publiczny może być dokonana w formie bezprzetargowej Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 261 poz. 2603 z późn zm.)/

Przekazanie nieruchomości w formie darowizny może być poprzedzone konkursem na koncepcję zagospodarowania założenia pałacowo-parkowego wraz z układem wodnym.

MINUSY	PLUSY
- gmina nie uzyskuje żadnych przychodów	- możliwość ustanowienia służebności gruntowej /jak przy sprzedaży/

WÓJT GMINY KURÓW
woj. lubelskie

WÓJT
Stanisław Wójcicki