

## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

WS-I.6844.42.2023.KC/AV

Gdańsk, 23 października 2023 r.

### DECYZJA

Na podstawie art. 13, art. 43, art. 44, art. 45, art. 82 ust. 1 i 2, art. 83 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 87 w związku z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906) i art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775, 803) oraz uchwały nr LXI/1600/23 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie udzielenia zgody na zastosowanie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami

### Prezydent Miasta Gdańska orzeka o:

1. ustanowieniu z dniem **1 listopada 2023 r.** prawa trwałego zarządu na czas nieoznaczony, na rzecz Hevelianum z siedzibą w Gdańsku (80-802) przy ulicy Gradowej 6 na nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków zespołu poszpitalnego zwanego Zespołem Bożego Ciała, stanowiącej własność Gminy Miasta Gdańska, położonej w Gdańsku przy ulicy 3 Maja 21, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 6/15 o pow. 952 m<sup>2</sup>, nr 6/16 o pow. 4710 m<sup>2</sup>, obręb 080, wpisanej do księgi wieczystej nr GD1G/00047834/9, celem prowadzenia działalności kulturalnej, naukowej i turystycznej;
2. udzieleniu Hevelianum bonifikaty w wysokości 99% od opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu nieruchomości opisanej w pkt 1 sentencji decyzji;
3. ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu prawa trwałego zarządu za rok 2023, po zastosowaniu 99% bonifikaty, w wysokości 111,06 zł, stanowiącej 0,3% ceny nieruchomości, wyliczonej proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości, płatnej w ciągu 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, na rachunek Urzędu Miejskiego w Gdańsku **nr 37 1240 6960 1016 3344 3972 9541**;
4. opłatę roczną z tytułu prawa trwałego zarządu, po zastosowaniu 99 % bonifikaty od roku 2024, wynoszącą **666,38 zł** (słownie: sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 38/00) należy wpłacać w terminie do 31 marca każdego roku z góry za dany rok;
5. wysokość opłaty rocznej może ulec zmianie na skutek zmiany wartości gruntu, jednak nie częściej niż raz w roku.

### UZASADNIENIE

Nieruchomość położona w Gdańsku przy ulicy 3 Maja 21, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 6/15 o pow. 952 m<sup>2</sup>, nr 6/16 o pow. 4710 m<sup>2</sup>, obręb 080 stanowi własność Gminy Miasta Gdańska.

Działka nr 6/16, obręb 080 zabudowana jest kompleksem budynków zespołu poszpitalnego zwanego Zespołem Bożego Ciała, w skład którego wchodzi następujące zabudowania:

- budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o pow. użytkowej 1013,98 m<sup>2</sup> (budynek A),
- budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o pow. użytkowej 598,88 m<sup>2</sup> (budynek B),
- budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony o pow. użytkowej 375,80 m<sup>2</sup> (budynek C),
- budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o pow. użytkowej 974,10 m<sup>2</sup> (budynek D),
- budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia o pow. użytkowej 52,94 m<sup>2</sup> (budynek E).

Działki nr 6/15, nr 6/16, obręb 080 położone są w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska- nr rejestru 15, który podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieście- rejon historycznego zespołu szpitala Bożego Ciała w mieście Gdańsku, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1014/21 z dnia 30 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 8 listopada 2021 r., poz. 3963) działki nr 6/15, nr 6/16, obręb 080 znajdują się w strefie nr 002-U33: teren zabudowy usługowej zawierającej w zależności od potrzeb: usługi kultury, edukacji, rekreacji- z dopuszczeniem hoteli, gastronomi, handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2023 r. Hevelianum zwróciło się z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu, na czas nieokreślony, na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Gdańska, obejmującej działki nr 6/15, nr 6/16, obręb 080.

Wnioskowana nieruchomość graniczy bezpośrednio z nieruchomościami oddanymi przez Prezydenta Miasta Gdańska w trwały zarząd Hevelianum na podstawie decyzji nr WS.II.6844.34.2013.LZ.98850 z dnia 15 stycznia 2013 r. oraz nr WS.II.6844.382.2014.LZ.165925 z dnia 31 lipca 2014 r., które funkcjonalnie związane są z kompleksem zabytkowych budynków i budowli stanowiących obiekty fortyfikacji miejskich.

Dodatkowo pismem z dnia 25 maja 2023 r. Hevelianum zwróciło się o udzielenie 99% bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w zakresie wnioskowanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.

Hevelianum jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska a przedmiotem jej działalności jest prowadzenie działań edukacyjnych, naukowych, kulturalnych, rekreacyjnych oraz między innymi w zakresie ochrony środowiska poprzez:

- zachowanie i upowszechnianie gdańskiego dziedzictwa kulturowego, w szczególności związanego z dziedzictwem zabytkowego zespołu Fortu Góry Gradowej wraz z Zespołem Szpitala Bożego Ciała
- zachowanie i ochrona dziedzictwa naturalnego, walorów krajobrazowych, oraz wartości historycznych parku pofortecznego Góry Gradowej wraz z Zespołem Szpitala Bożego Ciała.

Przedmiotowa nieruchomość na podstawie polecenia Prezydenta Miasta Gdańska nr WS-I.6871.76.2021.KC.3091483 z dnia 30 września 2021 r. została przekazana w administrację Hevelianum w związku z realizacją inwestycji pn. „Rewaloryzacja zespołu budynków przy ul. 3 Maja 21 C, D i E wraz ze zmianą sposobu użytkowania oraz zagospodarowaniem terenu”. Przedsięwzięcie inwestycyjne realizowane przez Hevelianum dotyczy nadania nowych funkcji dla historycznego kompleksu budynków zespołu poszpitalnego pw. Bożego Ciała w skład którego wchodzi cztery zabytkowe obiekty główne (budynki oznaczone literami A, B, C i D) oraz budynek pomocniczy (oznaczony literą E).

W dniu 18 października 2021 r. Gdańskie Nieruchomości działające w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Gdańska przekazały w administrację Hevelianum nieruchomość zabudowaną kompleksem budynków zespołu poszpitalnego zwanego Zespołem Bożego Ciała, obejmującą działki nr 6/15, nr 6/16, obręb 080.

W toku prowadzonego postępowania rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Grzenia sporządziła operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zabudowanej kompleksem budynków zespołu poszpitalnego zwanego Zespołem Bożego Ciała, celem oddania w trwały zarząd.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 8 września 2023 r. wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, położonej w Gdańsku przy ulicy 3 Maja 21, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 6/15 o pow. 952 m<sup>2</sup>, nr 6/16 o pow. 4710 m<sup>2</sup>, obręb 080 dla aktualnego stanu realizacji inwestycji, tj. na dzień 18 sierpnia 2023 r. wynosi 22.212.521,00 zł.

Na powyższą wartość nieruchomości składają się:

- wartość rynkowa działek nr 6/15, nr 6/16, bez zabudowy- 13.430.264,00 zł,
- wartość budynku A o pow. użytkowej 1013,98 m<sup>2</sup>- 2.164.296,49 zł,
- wartość budynku B o pow. użytkowej 598,88 m<sup>2</sup>- 1.278.283,48 zł,
- wartość budynku C o pow. użytkowej 375,80 m<sup>2</sup>- 1.446.686,50 zł,
- wartość budynku D o pow. użytkowej 974,10 m<sup>2</sup>- 3.749.913,04 zł,
- wartość budynku E o pow. użytkowej 52,94 m<sup>2</sup>- 143.077,36 zł.

Jak wynika z ustaleń rzeczoznawcy majątkowego:

- Budynki A i B były wykorzystywane jako budynki mieszkalne. Budynki w złym stanie techniczno-użytkowym. Aktualnie projektuje się zmianę istniejącej funkcji z mieszkalnej na wystawienniczo-ekspozycyjną, z nastawieniem na edukację głównie dzieci i młodzieży w tworzonego Centrum Interpretacji Dziedzictwa. Dla prawidłowej realizacji programu oraz zrewaloryzowanej funkcji projektuje się połączenie obu budynków w jedną funkcjonalną całość.
- Budynek C był wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym, który po realizacji inwestycji będzie pełnił funkcję muzeum o zmieniającej się ekspozycji.
- Budynek E pełnił funkcję mieszkalną. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym, po przebudowie, modernizacji i rewitalizacji będzie pełnił funkcję edukacyjno- wystawienniczą. W budynku prezentowane będą zagadnienia związane z pszczelarstwem.

Na podstawie art. 83 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłatę z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana.

Za nieruchomości oddane na cele statutowe tj. kulturalne, naukowe i turystyczne stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 0,3% ceny nieruchomości, a tym samym opłata wyniesie 66.637,56 zł.

Organ wydający decyzję uwzględniając wniosek Hevelianum o udzielenie 99 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, w oparciu o zapisy uchwały nr LXI/1600/23 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie udzielenia zgody na zastosowanie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami, udziela zgody na zastosowanie bonifikaty w wysokości 99% od opłaty rocznej z tytułu prawa trwałego zarządu nieruchomością położoną w Gdańsku przy ulicy 3 Maja 21, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr 6/15 o pow. 952 m<sup>2</sup>, nr 6/16 o pow. 4710 m<sup>2</sup>, obręb 080, wpisaną do księgi wieczystej nr GD1G/00047834/9.

W związku z powyższym opłata roczna z tytułu prawa trwałego zarządu ww. nieruchomością, po zastosowaniu 99% bonifikaty w 2023 r. za okres korzystania z nieruchomości wyniesie 111,06 zł.

Natomiast od 2024 r. opłata roczna z tytułu prawa trwałego zarządu, po zastosowaniu 99% bonifikaty wyniesie 666,38 zł.

Stosownie do zapisu art. 82 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne uiszczą się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu opłatę roczną uiszczą się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd stała się ostateczna. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu.

**Pouczenie:**

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Jednocześnie, na podstawie art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania jeżeli jest zgoda z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

*Tomasz Lechowicz*  
DYREKTOR WYDZIAŁU SKARBU

Otrzymują:

1. Hevelianum, 80-802 Gdańsk, ul. Gradowa 6
2. a/a

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m
2. Referat Środków Trwałych w/m

Niniejsza decyzja jest  
ostateczna

zgodnie z art. 16 KPA

Gdańsk, dnia 23.10.2024

KIEROWNIK REFERATU  
GOSPODARSTWA PRUNTAMI

*Lucyna Zdziarska*  
Lucyna Zdziarska