

Swarzędz, 5 września 2025 r.,

Sygn. pisma: WNW.0003.6.2025-1

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

05.09.2025 r.
[signature]

Sz. P.
Barbara Czachura
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Swarzędzu
ul. Św. Marcina 1
62-020 Swarzędz

Odpowiadając na interpelację Radnego Rady Miejskiej w Swarzędzu, Wojciecha Kmiecika, z dnia 21 sierpnia 2025 r. (data wpływu pisma BRM.0003.21.2025 z Biura Rady Miejskiej: 25 sierpnia 2025 r.), w sprawie *planowanej sprzedaży dworku i parku w Paczkowie oraz braku działań zmierzających do jego zabezpieczenia i społecznego wykorzystania*, w kolejności zadanych pytań informuję, co następuje.

- Jakie środki finansowe przeznaczyła Gmina Swarzędz na utrzymanie dworku i przyległego terenu od momentu, gdy obiekt przestał być użytkowany? Proszę o zestawienie roczne kosztów związanych z zabezpieczeniem, konserwacją, ochroną, porządkowaniem, ewentualnymi pracami remontowymi lub technicznymi.*

Rok	Wydatki bieżące
2025	2 471,59 zł
2024	6 406,33 zł
2023	6 914,60 zł
2022	55 645,90 zł
2021	13 500,65 zł
2020	23 625,53 zł
2019	128 363,54 zł
2018	14 150,27 zł
2017	6 013,38 zł
2016	15 887,29 zł
2015	29 086,11 zł
2014	20 721,96 zł

- Jak często od 2013 roku przeprowadzano pełne przeglądy techniczne budynku? Proszę o wskazanie dat, wykonawców oraz najważniejszych wniosków lub zaleceń z tych przeglądów.*

Zgodnie z przepisami, każdy budynek regularnie musi przechodzić przeglądy techniczne, w tym przegląd budowlany (roczny i 5-letni), przegląd elektryczny (co 5 lat), przegląd przewodów wentylacyjnych i przegląd instalacji gazowej. Protokoły są do wglądu w Wydziale Nadzoru Właścicielskiego i Transportu.

Ostatnie przeglądy wykonane w przedmiotowym budynku:

- a) Przegląd budowlany, 5-letni – wyk. OLIKATO Bud Tomasz Bąk, data protokołu: 12.11.2024r.,
(do 2016 roku przeglądy wykonywała firma ADMICO, później ten sam podmiot)
 - a. Ocena stanu technicznego: budynek w zakresie objętym kontrolą znajduje się w niezadawalającym stanie technicznym, jego estetyka budzi zastrzeżenia a obiekt nie nadaje się do użytkowania do czasu zakończenia prac remontowych (dokumentacja projektowa kapitalnego remontu), w tym szczegółowo:
 - i. Fundamenty: stan techniczny dostateczny,
 - ii. Pokrycie dachu: stan techniczny niezadawalający,
 - iii. Elewacja: stan techniczny niezadawalający,
 - iv. Urządzenia zamontowane do elewacji i na dachu: stan techniczny średni,
 - v. Stan stolarki okiennej: zły,
 - vi. Schody: stan techniczny średni,
 - vii. Balkony/balustrady: stan techniczny średni,
 - viii. Kominy: stan techniczny średni,
 - ix. Opaska, komunikacja: stan techniczny niezadawalający,
 - x. Instalacja wod-kan, c.o.: stan techniczny niezadawalający,
 - xi. Klatki schodowe: stan techniczny średni;
 - b. Zalecenia: kapitalny remont budynku na podstawie posiadanej dokumentacji oraz bieżąca konserwacja urządzeń grzewczych i instalacyjnych
- b) Przegląd elektryczny, (5 letni) – wyk. SWAMEL, data protokołu: 3.12.2024r.,
 - a. Instalacja mieści się w granicach normy.
- c) Przegląd wentylacji – wyk. Usługi Kominarskie Joanna Konieczna-Mansfeld, data kontroli: 25.10.2024r.,
 - a. Wnioski: Przewody kominowe są utrzymane w dobrym stanie technicznym
 - b. Uwagi: brak stopni i ław kominarskich
- d) Przegląd gazowy – wyk. MEGATHERM Mieczysław Kolecki, data protokołu: 30.03.2022r.,
zlecono kolejny przegląd (termin k. września 2025)
 - a. Stan kotła: dobry
 - b. Szczelność instalacji gazowej: wynik pozytywny

- *Czy w okresach zimowych budynek był ogrzewany, przynajmniej w stopniu minimalnym, aby zapobiec jego technicznej degradacji (np. zawilgoceniom, przemarzaniu murów, zamarzaniu instalacji)? Jeśli nie - proszę o uzasadnienie tej decyzji.*

Budynek, po zakończeniu użytkowania go (ze względu na stan techniczny) na potrzeby szkoły, przez pierwsze lata był ogrzewany. Po awarii, która spowodowała zamknięcie stropu w jednym z pomieszczeń, odtworzono instalację c.o. w pomieszczeniu i wypompowano wodę z piwnicy. Po tym zdarzeniu i po wykonaniu dokumentacji adaptacji na Dzienny Dom Pobytu Seniora, z zamiarem rozpoczęcia prac remontowych po, jak się wówczas wydawało szybkim uzyskaniu znaczącego dofinansowania, celem unikania ponoszenia wysokich kosztów ogrzewania budynku nieużytkowanego, utrzymywano jedynie sprawność kotła i instalacji gazowej.

- *Czy kiedykolwiek rozważano wpisanie dworku do rejestru zabytków? Jeśli nie, proszę o wyjaśnienie przyczyn zaniechania oraz wskazanie, z jakich konkretnych programów dofinansowania gmina nie mogła się ubiegać z powodu braku wpisu.*

Zgodnie z informacją przekazaną Sołtysowi pod koniec 2024 roku, budynek został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków w 2018 roku, co miało ułatwić uzyskanie ewentualnego dofinansowania w ramach Programu Rewitalizacji. Wpis do rejestru zabytków dawał wprawdzie możliwość uzyskania dofinansowania w niektórych konkursach na renowację zabytków, jednak kwoty dotacji, jakie można w nich uzyskać nie pozwoliłyby na rozpoczęcie prac adaptacyjno-remontowych bez przeznaczenia znaczących środków z budżetu gminy.

Przykładowo w 2024 roku Powiat Poznański przeznaczył na dotacje dla 35 obiektów 2,5 mln złotych, tj. średnio na 1 obiekt nieco ponad 71 tys. złotych. W tym przypadku dotacja mogła zostać udzielona również dla obiektu wpisanego jedynie do GEZ.

Przykładowe programy i konkursy wymagające wpisu do rejestru zabytków:

Rządowy Program „Ochrona zabytków”:

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu programu, środki finansowe Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego można pozyskać na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

Dotacja ze środków finansowych Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

W ramach środków finansowych pozostających w dyspozycji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków można ubiegać się o dofinansowanie nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

- *Jaki jest aktualny stan techniczny budynku? Czy jakakolwiek część budynku (stropy, sufity, dach, ściany) znajduje się w stanie zagrażającym bezpieczeństwu, grożącym zawaleniem lub wymagającym pilnych interwencji? Czy występuje trwałe zawilgocenie, grzyb, naruszenia konstrukcyjne?*

Aktualny stan techniczny opisano w odp. na pytanie 2, powyżej. Obiekt nie grozi zawaleniem i wymaga remontu kapitalnego, który jeszcze w 2015 roku wyceniano na prawie 8 mln złotych. Obecnie wycena ta jest praktycznie dwukrotnie wyższa, ze względu na aktualnie obowiązujące ceny.

Obiekt już w momencie przenoszenia szkoły nie nadawał się do eksploatacji i stąd w 2015 roku podjąłem decyzję o przygotowaniu dokumentacji projektowej na jego generalny remont i adaptację na Dzienny Dom Pobytu Seniora.

- *Proszę o wykaz wszystkich wniosków o dotacje zewnętrzne (unijne, rządowe, marszałkowskie itp.), które w ciągu ostatnich 10 lat dotyczyły dworku w Paczkowie lub przyległego terenu. Proszę również o wskazanie, czy dany wniosek uzyskał dofinansowanie, został odrzucony, lub pozostał niezrealizowany.*

I. Przebudowa budynku pałacowego wraz ze zmianą użytkowania - Centrum Opiekuńcze w Paczkowie / Program "Centra Opiekuńczo - Mieszkalne" / (Wojewoda Wielkopolski, Ministerstwo Rodziny...)

4 076 547,65 zł wartość projektu, w tym dofinansowanie 2 277 575,00 zł - moduł I (inwestycja),

9 600 000,00 zł wartość projektu i dofinansowanie - moduł II – (utrzymanie)

Harmonogram ubiegania się o dofinansowanie:

28.10.2019 r. - wysłano wniosek

15.11.2019 r. - korekta z WUW (7 dni), pozostaje tylko moduł I

22.11.2019 r. - złożenie korekty [EPUAP]

18.12.2019 r. - uzupełnienie wniosku o dodatkową informację [EPUAP]

26.05.2020 r. - uzasadnienie o braku możliwości zakwalifikowania projektu do realizacji (mail z WUW); jednocześnie poinformowanie o możliwości aplikowania w kolejnej edycji

03.06.2020 r. - zapytanie, czy będziemy ponownie ubiegać się o dofinansowanie

10.06.2020 r. - odpowiedzieliśmy, że nie wykluczamy takiej możliwości

29.11.2021 r. - wysłano wniosek; II Edycja

09.12.2021 r. - korekta z WUW (7 dni)

10.12.2021 r. - brak możliwości korekty we wskazanym terminie (WI)

II. Wsparcie na realizację zadań inwestycyjnych przez jednostki samorządu terytorialnego / Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych / (Fundusz Przeciwdziałania COVID-19)

20 386 314,10 zł wartość projektu, w tym dofinansowanie 6 276 692,00 zł (dofinansowanie na wybrane zadania, bez dworku w Paczkowie)

Harmonogram ubiegania się o dofinansowanie:

27.07.2020 r. - złożono wniosek

01.09.2020 r. - wpływ środków na konto Gminy

Dofinansowane zadania: SP 2 Swarzędz, ulice w Swarzędzu (Fiedlera, Garbarska, Kuśnierska, Garncarska, Płóciennicza, Cechowa), chodnik w Gruszczynie (ulica Zielińska), chodnik w Paczkowie (ulica Średzka), oświetlenie w Swarzędzu (ulica Morelowa i Malinowa), oświetlenie w Paczkowie (ulica Chłodna i Filtrowa).

17.06.2021 r. - całkowite rozliczenie dotacji (wysłano ePUAPem do WUW)

III. Program „European Urban Initiative” / Komisja Europejska

Pod koniec 2022 roku Gmina zleciła kompleksowe przygotowanie wniosku o dofinansowanie projektu w ramach Programu „European Urban Initiative” ogłoszonego przez Komisję Europejską. W ramach projektu miało w Paczkowie powstać unikatowe w skali UE Lokalne Centrum Włączania Społecznego, które w przypadku realizacji, mogło stać się swoistą wizytówką Gminy i samego Paczkowa.

Założenia projektu wyglądały następująco:

- Beneficjenci: osoby z niepełnosprawnością z Polski i z Ukrainy (uchodźcy), seniorzy, młodzież, lokalna społeczność;
- Zaopiekowani: osoby z niepełnosprawnością, seniorzy, zwierzęta domowe np. seniorów;
- Centrum jest ogólnodostępne;
- Wprowadza innowację w postaci Mobilnego Doradcy Włączania Społecznego;
- Centrum jest hiperdostępne;
- Połączone jest z opieką wytchnieniową;
- Połączone jest funkcją centrum historii (może też jakieś przedstawienia teatralne, śpiewanie piosenek przez seniorów).

Koncepcja spełniała kryteria wcześniejszych konkursów, jednak treść tematyczna Drugiego zaproszenia do Programu „European Urban Initiative” ogłoszonego przez Komisję Europejską nie zawierała już obszaru interwencji Programu, który był uzgodniony przez Strony, a tym samym uniemożliwiła Wykonawcy kompleksowe przygotowanie wniosku o dofinansowanie w ramach ww. Programu. Umowę rozwiązano za porozumieniem stron.

Wprawdzie projekt ten nie został zakończony złożeniem wniosku o dofinansowanie, jednak jest znaczącym przykładem działań podejmowanych przeze mnie w kierunku przywrócenia

obiektu przy ul. Dworskiej 1 społeczności lokalnej sołectwa i całej Gminy, w zakresie, jaki cieszyłby się z pewnością powszechną akceptacją.

- *Czy do Urzędu wpłynęły jakiekolwiek propozycje lub wnioski dotyczące dzierżawy, najmu, adaptacji lub innego zagospodarowania dworku w ostatnich 10 latach? Proszę o wykaz takich zgłoszeń wraz z informacją o sposobie ich rozpatrzenia.*

W ostatnich 10 latach do Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące dzierżawy, najmu, adaptacji lub innego zagospodarowania obiektu.

- *Jakie środki Gmina przeznaczyła dotychczas na przygotowanie koncepcji funkcjonalnych, wizualizacji i analiz dotyczących możliwego wykorzystania dworku? Dotyczy to m.in. przedstawionych publicznie koncepcji dziennego domu pobytu dla seniorów, centrum aktywizacji zawodowej itp.*

Wykaz kosztów, wykonawców i celów opracowań:

L.P.	Nazwa projektu	Biuro projektowe	Koszt	Termin
1	Opracowanie pełnobrańowej dokumentacji adaptacji budynku położonego w Paczkowie przy ul. Dworskiej 1 na działce o numerze geodezyjnym 74/1 na cele Domu Dziennego Pobytu Seniora	PPHU Marker Magdalena Stułów	73 800,00 zł	03.04.2015 - 15.12.2015
2	Wykonanie wizualizacji obiektu położonego w Paczkowie przy ul. Dworskiej 1, dz. Nr 74/1, przeznaczonego na Dom Dziennego Pobytu Seniora	PPHU Marker Magdalena Stułów	5 904,00 zł	28.08.2018 - 07.09.2018
3	Aktualizacja oraz rozszerzenie dokumentacji projektowej dla budynku zaadaptowanego na Dom Dziennego Pobytu Seniora w Paczkowie	PPHU Marker Magdalena Stułów	23 985,00 zł	14.12.2018 - 29.03.2019
		RAZEM:	103 689,00 zł	

W 2015 r. została opracowana dokumentacja projektowa oraz zostało uzyskane pozwolenie na budowę nr 5478/15 z dnia 06.11.2015 r. znak AB.6740.06.519.2015.XV obejmujące przebudowę budynku pałacowego – zmianę sposobu użytkowania na cele domu dziennego pobytu seniora. Następnie, w 2019 r., dokumentacja ta została uaktualniona poprzez uzyskanie nowych pozwoleń konserwatorskich, wykonanie uzupełniającej ekspertyzy technicznej, wykonanie projektu konstrukcyjnego uwzględniającego zalecenia zawarte w tejże ekspertyzie.

Z biegiem upływającego czasu oraz w związku z koniecznością wpisania się w wymagania pojawiających się konkursów czy programów umożliwiających pozyskania funduszy, koncepcja utworzenia w tym miejscu domu dziennego pobytu seniora została rozszerzona. Budynek miał zostać przeznaczony na centrum opiekuńczo mieszkalne, którego parter, zgodnie z pierwotną dokumentacją, miał pozostać domem dziennego pobytu seniora, w którym zajęcia odbywają się w godzinach 8-16. Piętro natomiast, miało stać się miejscem stałego pobytu seniorów wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu. Zmiana koncepcji funkcjonalno-

użytkowej, póki co, nie została wprowadzona do istniejącej dokumentacji projektowej, ponieważ niemożliwym jest zlecenie w nieskończoność aktualizacji projektu (szczególnie takiego, na który zostało wydane pozwolenie na budowę), a co za tym idzie ciągłego ponoszenia kosztów z tym związanych. W tym miejscu należy nadmienić także, że już na dzień dzisiejszy wiadomym jest, że aktualizacji wymagać będą również wykonane w ramach dokumentacji projektowej opracowania (w szczególności ekspertyza konstrukcyjna), gdyż z uwagi na postępującą degradację budynku i jego konstrukcji, tracą swoją aktualność.

- *Wnoszę o odniesienie się Pana Burmistrza do realizacji przez Gminę Swarzędz zadania własnego związanego z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym. Proszę o przedstawienie, jakie konkretne działania w ramach tego obowiązku zostały podjęte przez Gminę Swarzędz w odniesieniu do dworku i przyległego terenu w Paczkowie w ostatnich 10 latach. Proszę o wskazanie, czy opracowano jakąkolwiek strategię lub plan ochrony i zagospodarowania tego obiektu w perspektywie długoterminowej.*

Wielokrotnie już podkreślano, że przedmiotowy obiekt, celem ponownego oddania go do użytkowania na jakikolwiek cel, wymaga kapitalnego remontu, a co za tym idzie zaangażowania znacznych środków budżetowych. Każdy z możliwych do realizacji pomysłów na adaptację budynku ma swoje wymogi odnośnie układu pomieszczeń i rozwiązań technicznych wewnątrz budynku. W takim przypadku nie było możliwości podejmowania działań fragmentarycznych i oderwanych od ewentualnej późniejszej koncepcji kompleksowej, bo mogło to powodować wydatkowanie środków budżetowych na elementy, które przy wdrożeniu koncepcji ostatecznej należałoby usunąć lub wyburzyć.

W ostatnich latach prowadzono liczne rozmowy i spotkania w przedmiotowym obiekcie z przedstawicielami Marszałka, Powiatu, organizacjami pozarządowymi, celem uruchomienia w nim działalności opiekuńczej czy też zakładu aktywności zawodowej dla osób z niepełnosprawnością, jednak w każdym przypadku problemem były środki finansowe konieczne do zaangażowania w remont. Z tego samego powodu w kadencji 2010-2014 nie remontowano już tego obiektu tylko wybudowano nową szkołę.

10 lat prób zainteresowania instytucji mogących sfinansować ze wsparciem z budżetu gminy (a nie odwrotnie) remont i adaptację budynku na cele społeczne, skłoniło mnie do podjęcia decyzji o umieszczeniu nieruchomości na wykazie tych, przeznaczonych do zbycia.

Z uwagi na znaczenie dworku w Paczkowie dla lokalnej społeczności, apeluje o wstrzymanie procedury sprzedaży oraz rozpoczęcie rzeczywistych konsultacji z mieszkańcami, organizacjami pozarządowymi i środowiskiem ekspertów. Obiekt ten może i powinien służyć przyszłym pokoleniom, jako centrum integracji społecznej, kultury i historii gminy Swarzędz. Dodatkowo, absolutnie nie można tutaj wiązać kwestii rewitalizacji obiektu z innymi inwestycjami czy to

na terenie Paczkowa czy zlokalizowanych w innych częściach Gminy Swarzędz. Inwestycje w infrastrukturę są konieczne, potrzebne i oczekiwane przez mieszkańców i mają pełne wsparcie. Jednocześnie dworek w Paczkowie to obiekt wyjątkowy w zasobie nieruchomości Gminy Swarzędz. Pozbycie się go w taki sposób jest bardzo negatywnym zjawiskiem, który podkopuje zaufanie co do wcześniejszych zapowiedzi, składanych publicznie w różnych okolicznościach przez Pana Burmistrza.

Odpowiadając na interpelację i przedstawione stanowisko Klubu Radnych Koalicja Obywatelska w Radzie Miejskiej w Swarzędzu wyrażone w piśmie z dnia 13 sierpnia 2025r. przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej dot. sprzeciwu wobec sprzedaży nieruchomości położonej w Paczkowie i oznaczonej numerem działki 74/5 (ob. Paczkowo), zabudowanej budynkiem dworku, w pierwszej kolejności wskazuję, że decyzje dotyczące sprzedaży nieruchomości stanowiącej mienie gminne wymagają odpowiedzialnego i przemyślanego działania w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym i są jego konsekwencją.

Działając w tym duchu wskazuję, iż wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia to formalny dokument sporządzany przez właściwy organ, który podaje do publicznej wiadomości listę nieruchomości do sprzedania lub oddania w inne formy użytkowania, aby zapewnić transparentność procesu i możliwość zainteresowania potencjalnych nabywców (podstawa prawna: art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U z 2024 poz. 1145 t.j.). Podstawowym celem wykazu jest poinformowanie o zamiarze zbycia. Stanowi on podstawę do dalszych działań, jednakże nie rodzi obowiązku ich podejmowania.

Odnosząc się natomiast do podniesionej kwestii dot. braku ujęcia rzeczowej nieruchomości w uchwale budżetowej, wyjaśniam, że uchwała ta ma charakter aktu normatywnego i stanowi podstawę gospodarki finansowej gminy na dany rok budżetowy, określając plan dochodów. Zdarza się zatem, że nieruchomości objętych uchwałą budżetową nie udaje się zbyć w zaplanowanym okresie i w ich miejsce w trakcie trwania roku budżetowego proponuje się zbycie innych nieruchomości, celem podjęcia próby uzyskania założonych dochodów.

Przeanalizowane stanowisko Klubu Radnych Koalicja Obywatelska w omawianej sprawie, zawiera istotne elementy, które były już przedmiotem nie tylko analizy mojej i moich współpracowników, ale i konkretnych działań, które nie przyniosły jednak oczekiwanych efektów. Choć podniesione postulaty są znaczące, to nie w pełni uwzględniają realia i priorytety, przed którymi stoi nasza gmina. Naszym obowiązkiem jest podejmowanie decyzji opartych nie tylko na oczekiwaniach, ale przede wszystkim na rzetelnej analizie, możliwościach finansowych i długofalowych konsekwencjach.

Zapewniam jednak, że przedstawione w stanowisku postulaty zostaną raz jeszcze dokładnie przeanalizowane, a wszelkie zobowiązania społeczne, jakie złożyłem zostaną zrealizowane

jednakże w innych lokalizacjach, za którymi stoi zasadniczy aspekt finansowy i funkcjonalno-użytkowy.

Naszym wspólny celem jest wypracowanie rozwiązań, które będą prowadziły do mądrych i przemyślanych decyzji podejmowanych z poszanowaniem obowiązujących przepisów oraz przypisanych poszczególnym organom kompetencji.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkudlarek