

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Senatu PWSZ w Pile w sprawie wyrażenia zgody na rozbiórkę budynku „E”, zlokalizowanego, przy ul. Podchorążych 10 w Pile**

Senat PWSZ w Pile, na wniosek Rektora, wyraża zgodę na rozbiórkę budynku „E”. Do niniejszego budynku, o powierzchni użytkowej 1 704 m<sup>2</sup> i kubaturze 9 571 m<sup>3</sup> Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Stanisława Staszica w Pile posiada prawo własności. Obiekt, od 2014 r. wyłączony jest z użytkowania.

Szacunkowa wartość rynkowa budynku „E”, bez gruntu, wg stanu na dzień 14 listopada 2016 r. wynosi 216 tys. zł, tj. 49 tys. euro. Wartość ta jest niższa, o 11 tys. euro, od minimalnej kwoty wartości mienia, od której zgodnie ze Statutem, istnieje obowiązek wyrażenia zgody przez Senat w przypadku zamiaru nabycia, zbycia lub obciążenia.

Mimo to, Rektor przedłożył podjęcie decyzji w powyższej sprawie Senatowi Uczelni. Wykonanie rozbiórki z jednej strony spowoduje pozyskanie potencjału przestrzeni działki 319, a z drugiej wymagać będzie dalszych decyzji odnośnie zagospodarowania tej przestrzeni. Decyzja o rozbiórce ma znaczenie w kontekście kwestii finansowych oraz oceny potrzeb uczelni w zakresie infrastruktury dydaktycznej.

#### **Obecne i przyszłe potrzeby uczelni w zakresie infrastruktury**

Posiadane, przez PWSZ w Pile sale wykładowe i specjalistyczne pracownie w pełni zabezpieczają potrzeby szkoły w tym zakresie. Przewiduje się, że również przez wiele następnych lat nie będzie konieczności w zakresie budowy nowych obiektów dydaktycznych.

Niż demograficzny, utrzymujący się od kilku lat, spowodował, że w PWSZ w Pile na większości kierunków nie są już prowadzone studia w trybie niestacjonarnym. Ponadto, na potrzeby kierunków inżynierskich, które uprzednio korzystały z budynku „E”, w 2013 r. został oddany do użytkowania, nowy budynek „J” o pow. użytkowej 3244 m<sup>2</sup>, z dwudziestoma czterema nowoczesnie wyposażonymi pomieszczeniami dydaktycznymi.

Natomiast, na terenie kampusu, w okolicy budynków „F” i „H” brakuje miejsc parkingowych oraz odpowiedniego placu, na którym studenci kierunków medycznych i inżynierskich mogliby nabywać umiejętności praktyczne w zakresie m.in. przeprowadzania instruktażu jazdy na wózkach inwalidzkich, przeprowadzania akcji ratunkowych w terenie, budowania elementów konstrukcyjnych, załadunków i rozładunków kontenerów. Ćwiczenie powyższych umiejętności, ze względu na ich specyfikę, jest niemożliwe do zrealizowania w pomieszczeniach dydaktycznych.

#### **Rozbiórka budynku „E”**

Oszacowany koszt prac związanych z rozbiórką budynku „E” wynosi 360 tys. zł. Planowane źródło sfinansowania kosztu to dotacja celowa z budżetu państwa, z części, której dysponentem jest Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego lub środki własne.

#### **Analiza alternatywnych do rozbiórki metod rozporządzania budynkiem „E”**

1. **Brak decyzji odnośnie rozporządzenia obiektem** spowoduje, że z każdym rokiem jego stan techniczny ulegać będzie pogorszeniu, a w konsekwencji jego istnienie zagrażać może zdrowiu i życiu osób przebywających na terenie kampusu PWSZ w Pile.

2. **Sprzedaż obiektu** za znaczącą dla Uczelni kwotę jest nierealna. Ponadto sytuacja finansowa Uczelni nie wymaga pozbawiania PWSZ w Pile gruntu. Nieruchomość jest nietypowym przedmiotem obrotu na rynku, uwzględniając funkcję obiektu, wielkość i konstrukcję. Zgodnie z opinią rzeczoznawcy, w ostatnich latach na terenie Piły popyt na podobne nieruchomości kształtuje się na bardzo niskim poziomie. Ponadto, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piły, działka 319 oznacza tereny zabudowy tylko dla usług edukacji.
3. **Dalsze użytkowanie budynku przez Uczelnię, czy jej wynajem** są niemożliwe ze względów technicznych i bhp. Zgodnie z raportem sporządzonym przez rzeczoznawcę, budynek „E” wymaga bezwzględnie kapitalnego remontu. Zużycie techniczne obiektu, wybudowanego w 1912 r. szacuje się na poziomie 80 %. W budynku występują liczne ślady zawilgocenia fundamentów, zaciekania dachu, ubytki w tynku zewnętrznym, a do całkowitej wymiany pozostają m.in.: wszystkie podłogi, instalacje, okna i drzwi wejściowe oraz glazura. Niezbędne jest ocieplenie budynku i przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych. Bardzo niska izolacja termiczna obiektu, powodowała, że w okresie, w którym budynek był użytkowany w celach dydaktycznych, rocznie uczelnia ponosiła straty z tego tytułu w kwocie ok. 30 tys. zł. Na przykład w 2013 r. koszt ogrzewania budynku „E” wynosił 76 tys. zł, a przypadku gdyby budynek ten charakteryzował się wysoką izolacją termiczną (dla przykładu nowy budynek „J” w przeliczeniu na metr) koszt ten wynosiłby 46 tys. zł.
4. **Przeprowadzenie remontu/odbudowy.** W opinii rzeczoznawcy, stan techniczny obiektu jest tak zły, że ewentualny koszt remontu budynku mógłby okazać się nieuzasadniony z ekonomicznego punktu widzenia. W celu dokładnej wyceny kosztu remontu niezbędne byłoby sporządzenie dokumentacji technicznej, co spowodowałoby dalsze koszty. Wydaje się, że szacunkowy koszt remontu wynosiłby nie mniej, niż 3 mln zł, tj. podobnie, jak koszt odbudowy. Uczelnia nie posiada środków na ten cel. Zdobycie finansów ze źródeł zewnętrznych również wydaje się mało prawdopodobne, ze względu na obecne ukierunkowanie unijnych funduszy dotacyjnych na wspieranie działań miękkich uczelni publicznych, a w znacznie mniejszym stopniu na finansowanie infrastruktury.

## Wnioski

1. Przy ogromnym koszcie ewentualnego remontu, czy odbudowy i jednoczesnym braku potrzeb Uczelni w zakresie dodatkowej infrastruktury w obiektach dydaktycznych, **decyzja o rozbiórce budynku „E”, jest optymalna pod względem technicznym i finansowym.**
2. Sugerowanym rozwiązaniem w zakresie zagospodarowania terenu pozostałego po rozbiórce jest **wybudowanie placu dydaktycznego, o funkcjach dydaktyczno-postojowych.** Powyższe, spowoduje realizację faktycznych potrzeb PWSZ w Pile. Ponadto, utrzymanie placu z kostki polbruk nie będzie tak kosztowne, jak np. obiektu, czy terenów zielonych.