

Załącznik do uchwały
Rady Miasta Poznania
Nr LXXVI/832/IV/2005
Z dnia 30 sierpnia 2005r.

PROTOKÓŁ

z realizacji Uchwały Nr LVI/584/IV/2004

Rady Miasta Poznania z dnia 09 listopada 2004r.

w sprawie: zlecenia Komisji Rewizyjnej RMP zbadania skargi Państwa

■■■■ i ■■■■■ na Prezydenta Miasta Poznania

Cel kontroli

1. Zbadanie zasadności skarg wnoszonych przez Państwa ■■■■ i ■■■■■
■■■■■ w Poznaniu, ul. ■■■■■ na działania Prezydenta Miasta
Poznania oraz dyrektorów podległych jednostek.

Jednostki kontrolowane

1. Prezydent Miasta Poznania, 61-841 Poznań, Plac Kolegiacki 17.
2. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20

Sposób przeprowadzenia kontroli

1. Badanie dokumentów przekazanych przez Prezydenta Miasta Poznania.
2. Badanie dokumentów przekazanych przez ZGiKM GEOPOZ.
3. Zlecenie wykonania ekspertyzy prawnej.
4. Analiza pisma przekazanego przez Państwo ■■■■ i ■■■■■
Komisji Rewizyjnej.
5. Rozmowa wyjaśniająca z Dyrektorem ZGiKM GEOPOZ.

Termin przeprowadzenia kontroli

Kontrola przeprowadzona była w okresie od 01.12.2004r. do 15.05.2005r.

Ustalenia

1. Pan ■■■■■ pismem z dnia 12.01.1999r. zwrócił się do Wydziału
Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania z wnioskiem o zawarcie z nim umowy
najmu drugiej części mieszkania nr 8 przy ul. ■■■■■ w Poznaniu, która została

zwolniona przez współlokatorkę. Wniosek ten uzasadnił tym, że w przyszłości zamierza to mieszkanie wykupić.

2. Umowa najmu całego lokalu mieszkalnego nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] w Poznaniu o powierzchni ogółem 107,60 m² została zawarta z Panem [REDAKTOWANO] na jego wniosek z dnia 07.09.1999r. Stronami w/w umowy najmu ważnej od 07 października 1999r.: byli Pan [REDAKTOWANO], Wiceprezydent Miasta Poznania oraz Prezes Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. którzy reprezentowali Miasto Poznań. Umowę zawarto na czas nieokreślony, za zapłatą czynszu wolnego. Do zajmowania lokalu uprawnione zostały 3 osoby tj. Pan [REDAKTOWANO], Pani [REDAKTOWANO] żona i Pan [REDAKTOWANO] syn.
3. W piśmie z dnia 15.10.1999r. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania poinformował Pana [REDAKTOWANO] o zasadach gospodarowania nieruchomościami komunalnymi określonymi w uchwałach Zarządu Miasta Poznania z dnia 27.02.1998r. nr 52/98 oraz z dnia 03.06.1998r. nr 22/98, w tym podał także informacje, że Zarząd Miasta może nie wyrazić zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego.
4. W dniu 09.11.1999r. Pan [REDAKTOWANO] złożył do ZGiKM GEOPOZ w Poznaniu prośbę o wyrażenie zgody na zakup mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] w Poznaniu.
5. W dniu 29.11.1999r. Pan [REDAKTOWANO] złożył ponownie wniosek do ZGiKM GEOPOZ (na druku urzędowym) o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] i jednocześnie zobowiązał się do pokrycia kosztów związanych z opracowaniem przez biegłego opinii w sprawie ustalenia wartości w/w mieszkania lub pokrycia 25% kosztów tej opinii w przypadku rezygnacji z zawarcia umowy kupna-sprzedaży. Wniosek ten został podpisany również przez Panią [REDAKTOWANO].
6. Zarząd Miasta Poznania w dniu 23.03.2000r. nie wyraził zgody na sprzedaż mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] gdyż uznał, że nie leży to w interesie miasta.

7. Pismem z dnia 11.04.2000r. ZGiKM GEOPOZ powiadomił Państwa [REDACTED] i [REDACTED] o nie wyrażeniu zgody na sprzedaż mieszkania przez Zarząd Miasta Poznania.
8. 29.08.2000r. Państwo [REDACTED] i [REDACTED] ponownie złożyli w ZGiKM GEOPOZ wniosek o wykup mieszkania nr 8 w budynku komunalnym przy ul. [REDACTED] wraz ze zobowiązaniem pokrycia kosztów wyceny tego mieszkania przez biegłego.
9. W piśmie z dnia 25.09.2000r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych poinformował Pana [REDACTED] o zmianach w zasadach sprzedaży mieszkań dzierżawionych za zapłatę czynszu wolnego wprowadzonych Uchwałą Zarządu Miasta Poznania nr 3/2000 z dnia 11.01.2000r. oraz odpowiedział na inną korespondencję w/wymienionego w przedmiotowej sprawie.
10. W latach 1999-2001 prowadzona była korespondencja pomiędzy Państwem [REDACTED] i [REDACTED], a jednostkami Urzędu Miasta Poznania (Wydział Spraw Lokalowych, ZKZL, ZGiKM GEOPOZ) związana ze sprzedażą w/w osobom lokalu mieszkalnego nr 8 przy ul. [REDACTED]. Treść tej korespondencji była podobna do wymienionej w punktach od 1 do 9.
11. Ponadto w latach 2000-2001 Pan [REDACTED] zwracał się do Zarządu Miasta Poznania i jego jednostek z prośbami o przywrócenie pierwotnych warunków wynajmowania mieszkania tj. za czynszem regulowanym, ponownym podziałem tego mieszkania na dwa i zastosowania różnych zasad sprzedaży tego mieszkania uwzględniających ten podział.
 - 11.1. Zarząd Miasta Poznania na posiedzeniu w dniu 26.06.2001r. zmienił Panu [REDACTED] czynsz na korzystniejszy w ten sposób, że czynsz wolny ustalił od powierzchni dodatkowo uzyskanej, natomiast w stosunku do pierwotnie zajmowanej zastosował czynsz regulowany.
12. Pismem z dnia 23.07.2001r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych poinformował Pana [REDACTED] o treści uchwały Nr 313/2001 z dnia 16.05.2001r. Zarządu Miasta Poznania zmieniającej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym także mieszkań wynajmowanych za czynszem

wolnym. Poinformowano w/w, że istnieje możliwość wykupu mieszkania wynajmowanego za czynszem wolnym, przy uwzględnieniu bonifikaty 25% przy zapłacie gotówką.

13. W dniu 11.12.2001r. Zarząd Miasta Poznania wyraził zgodę na sprzedaż lokalu nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] Państwu [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO], przy zastosowaniu bonifikaty 25% przy zapłacie ceny gotówką.

13.1. O powyższej decyzji Zarządu Miasta Poznania Państwo [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] zostali powiadomieni przez ZKZL pismem z dnia 18.12.2001r.

14. W piśmie z dnia 28.12.2001r. do ZKZL Pan [REDAKTOWANO] zgłosił deklarację podtrzymującą wniosek o wykup mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] przy uwzględnieniu bonifikaty 25% przy zakupie gotówką.

15. Od 2002r. sprawę związaną ze sprzedażą mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] prowadził ZGiKM GEOPOZ. Sporządził inwentaryzację i wycenę mieszkania.

16. Pan [REDAKTOWANO] w 2002r. kierował pisma do Zarządu Miasta Poznania w sprawie zmiany zasad sprzedaży jego mieszkania i zmiany wysokości bonifikaty. Pan [REDAKTOWANO] wnioskował o sprzedaż mieszkania przy zastosowaniu 90% bonifikaty. Otrzymał odpowiedź odmowną, w oparciu o par. 2 Uchwały Nr XVI/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000r.

17. W dniu 23.07.2003r. ZGiKM GEOPOZ powiadomił Państwa [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO], że mieszkanie nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] zostało przygotowane do sprzedaży, jego cena wynosi 207.400,00 zł, a cena udziału w prawie użytkowania wieczystego części gruntu wynosi 9.145,00 zł i poprosił o deklarację gotowości wykupu lub złożenia rezygnacji, zaznaczając że w przypadku rezygnacji należy zapłacić 25% kosztów sporządzenia wyceny. Potwierdzono to pismem z dnia 03.09.2003r.

18. W dniu 29.07.2003r. Państwo [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] złożyli w ZGiKM GEOPOZ oświadczenie o gotowości nabycia na własność mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANO] na warunkach określonych w piśmie z dnia 23.07.2003r. Jednocześnie zwrócili się z prośbą o przesunięcie terminu wykupu tego mieszkania na 2004r.

19. Pismem z dnia 17.10.2003r. skierowanym do ZGiKM GEOPOZ Państwo [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] podtrzymali gotowość wykupienia swojego mieszkania przy ul. [REDAKTOWANE] ale na podanych przez siebie warunkach, zgodnych według Nich z przepisami prawa, tj. z 90% bonifikatą wartości wyceny mieszkania oraz sprzedażą własności części gruntu i części wspólnej budynku. Zażądali także uprawomocnionych dokumentów dla osób które w imieniu Prezydenta Miasta Poznania sprzedawać będą im mieszkanie.
20. Szczegółowych wyjaśnień oraz informacji o przepisach prawnych związanych z trybem i zasadami sprzedaży mieszkań będących własnością komunalną udzielał Państwu [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] ZGiKM GEOPOZ. Wykazywał par. 2 pkt. 2 Uchwały Nr XLV/532/III/2000 RMP z dnia 17.10.2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych, (z późniejszymi zmianami), jako podstawowy przepis prawny. Wyjaśniał również zasady sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu obowiązujące przy sprzedaży mieszkań komunalnych. Wskazywał art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, DZ.U. Nr 80 z 2000r., poz. 903 ze zmianami, jako podstawowy przepis prawny.
21. Przedstawione przez ZGiKM GEOPOZ podstawy prawne sprzedaży mieszkań komunalnych w Poznaniu oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym te mieszkania są posadowione nie zostały przez Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] przyjęte.
22. Począwszy od pisma z dnia 24.02.2004r. skierowanego przez Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] do Pani Bogumiły Szukalskiej Zastępcy Dyrektora ZGiKM GEOPOZ rozpoczęła się korespondencja zarzucająca Prezydentowi Miasta Poznania i ZGiKM GEOPOZ niezgodne z prawem działania związane ze sprzedażą mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE] Państwu [REDAKTOWANE], niezgodną z prawem ofertę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu pod tym mieszkaniem, niezgodnego z prawem obciążenia 25% kosztami wykonania wyceny lokalu mieszkalnego i działania urzędników bez stosownych pełnomocnictw.

- 22.1. Korespondencja powyższa wpływała do Przewodniczącego Rady Miasta Poznania,.
- 22.2. Postępowanie skargowe na Prezydenta Miasta Poznania oraz ZGiKM GEOPOZ Państwo [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] prowadzili przy udziale Stowarzyszenia Wielki Poznań i Wielkopolska, z siedzibą przy ul. Kanclerskiej w Poznaniu, poczynając od pisma z dnia 24.02.2004r. które wpłynęło do Biura Rady Miasta Poznania.
23. W dniu 18.05.2004r. Prezydent Miasta Poznania wydał Zarządzenie Nr 336/2004/P zmieniające Zarządzenie Nr 720/2003/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 18.09.2003r. w sprawie ogłoszenia lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w którym skreślił poz. 19 tj. mieszkanie nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE] z listy mieszkań komunalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Dodatkowe ustalenia

1. Komisja Rewizyjna RMP zaprosiła Państwa [REDAKTOWANE] na posiedzenie w dniu 01.02.2005r. w celu wysłuchania ich stanowiska na temat postępowania Prezydenta Miasta Poznania i jednostek Miasta związanego z przygotowaniem ich mieszkania nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE] do sprzedaży.

Pan [REDAKTOWANE] przybył na posiedzenie Komisji z synem [REDAKTOWANE] oraz Panem dr inż. [REDAKTOWANE] Prezesem Stowarzyszenia Wielki Poznań i Wielkopolska, który z upoważnienia Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] przekazał Komisji pismo opisujące jak powinien przebiegać tryb sprzedaży mieszkania komunalnego i prawa własności gruntu przynależnego do tego mieszkania oraz negatywnie oceniające postępowanie Prezydenta Miasta Poznania i jego jednostek związane ze sprzedażą mieszkania Państwu [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE].

Pismo przekazane Komisji Rewizyjnej przez Prezesa Stowarzyszenia Wielki Poznań i Wielkopolska Pana [REDAKTOWANE] nie ma daty i nie zostało podpisane.

2. Komisja Rewizyjna RMP stwierdziła, że zasady udzielania bonifikat od cen nieruchomości zgodne z treścią art. 67 Ustawy o gospodarce nieruchomościami określa przepis art. 68 tej Ustawy oraz Uchwała Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych która w par. 2 jednoznacznie określa warunki sprzedaży mieszkań w których obowiązuje czynsz wolny. Cyt. par. 2
 1. Przepisy par. 1 nie dotyczą najemców opłacających czynsz wolny za zajmowany lokal w myśl Uchwały nr 360/98 Zarządu Miasta Poznania z dnia 23.07.1998r. z późniejszymi zmianami.
 2. W przypadku jednorazowej zapłaty zezwala się na udzielenie bonifikaty w wysokości 25% od całej ceny sprzedaży najemcom określonym w ust. 1.
3. Komisja Rewizyjna wyraża opinię, że Prezydent Miasta Poznania i kierownicy jednostek działających w imieniu Miasta jako sprzedającego mieszkanie nr 8 przy ul. [REDAKTED] w Poznaniu Państwu [REDAKTED] i [REDAKTED] postępowali zgodnie z prawem.
4. Osoby działające w imieniu Miasta Poznania w przedmiotowej sprawie nie żądały od Państwa [REDAKTED] i [REDAKTED] kwoty 207.400,00 zł na którą to mieszkanie zostało wycenione przez rzeczoznawcę, lecz zadeklarowania gotowości wykupu lokalu na obowiązujących zasadach, z zastrzeżeniem, że szczegółowe warunki nabycia lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu w części przynależnej do mieszkania zostaną określone w protokole uzgodnień, który stanowić będzie podstawę spisania umowy notarialnej. Tym samym Komisja nie potwierdza zarzutu o nieudanej próbie wyłudzenia od niedoszłych nabywców mieszkania kwoty 207.400,00 zł.
5. Komisja Rewizyjna stwierdziła, że pierwszy wykup mieszkania komunalnego w budynku przy ul. [REDAKTED] nastąpił w 1995r. wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części. W ten sposób doszło do obciążenia prawa własności nieruchomości gruntowej Miasta prawem użytkowania wieczystego w ułamkowej części, a ponadto do wyodrębnienia nieruchomości budynkowej jako odrębnej w stosunku do nieruchomości gruntowej. W związku z powyższym brak jest możliwości

zbywania zarówno całości, jak i ułamkowych części prawa własności tej nieruchomości na rzecz innych podmiotów, zgodnie z art. 232 par. 1 Kodeksu Cywilnego i art. 13 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niedopuszczalna i niezgodna z prawem byłaby sprzedaż przez Miasto ułamkowej części gruntu przy ul. [REDAKTOWANE], jak żądali tego Państwo [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE].

Komisja Rewizyjna wyraża opinię, że zarzut Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] co do niezgodnej z prawem sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu w odpowiednio ułamkowej części osobom które kupiły mieszkania komunalne w Poznaniu, w tym także w budynku przy ul. [REDAKTOWANE], jest nieuzasadniony.

6. Komisja Rewizyjna wyraża opinię, że sprawa pokrywania części kosztów operatu szacunkowego nie jest ustawowo uregulowana. W Ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 67 ust. 1 oraz art. 174 ust. 3) ustawodawca nakazuje właścicielowi nieruchomości tj. samorządowi lub Skarbowi Państwa ustalić jej cenę na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę. Nie wskazuje kto pokrywa koszty wyceny.

Komisja Rewizyjna stoi na stanowisku, że ZGiKM GEOPOZ winien dążyć staranności, by osoby zainteresowane zakupem mieszkania były świadome, że kwestia pokrycia kosztów wyceny nieruchomości nie została uregulowana przez ustawodawcę i w związku z powyższym obowiązek pokrycia kosztów wyceny osoby te przyjmują na siebie przystępując do zawarcia umowy cywilnoprawnej.

Wnioski

1. Komisja Rewizyjna uznaje zarzuty Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] na działania Prezydenta Miasta Poznania oraz ZGiKM GEOPOZ w Poznaniu związane ze sprzedażą mieszkania komunalnego nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE] i ułamkowej części gruntu związanego z tym mieszkaniem za całkowicie nieuzasadnione.
2. Komisja Rewizyjna wnioskuje do Rady Miasta Poznania o uznanie skargi Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] na Prezydenta Miasta Poznania za bezzasadne.

Podpisy członków Komisji

Przewodnicząca	Alina Bittner	
Wiceprzewodniczący	Tymoteusz Jacyna Onyszkiewicz	
Wiceprzewodniczący	Hubert Świątkowski	
Członek	Maria Jolanta Syp	
Członek	Ryszard Grobelny	
Członek	Tomasz Górski	
Członek	Wojciech Wośkowiak	

Poznań, 21.06.2005r.