

Prezydent Miasta Poznania

Znak sprawy: Or.II/0006-57/11

Lotus: 211111 - 3348

URZĄD MIASTA POZNANIA BURG-RAT MIASTA SECRETARIAT		
WYMIENI DATA	2011-11-21	WYMIENI DATA
L. dz.	3348	
znak spr.	Or.II/0006-57/11	

Poznań, 21 listopada 2011 r.

- do PY
- p. T. Lewandowski

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA
Grzegorz Ganowicz

Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

Szanowny Panie Przewodniczący,

W związku z pismem Pana Przewodniczącego z dnia 4 listopada 2011 r. przekazującym projekt uchwały Rady Miasta Poznania *zmieniającej uchwałę nr IX/86/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 12.04.2011 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu budynków mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta Poznania (PU nr 299/11)*, autorstwa radnego pana Tomasza Lewandowskiego, uprzejmie informuję, że radca prawny z Biura Prawnego Urzędu Miasta Poznania zaopiniował niniejszy projekt uchwały pozytywnie.

Jednocześnie uprzejmie pragnę zauważyć, że przedmiotowy projekt uchwały zakłada przyznanie najemcom budynków mieszkalnych jednolokalowych bonifikat w takiej samej wysokości, jak przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, traktując jednakowo wszystkich najemców.

Chciałbym jednak podkreślić, iż nie należy traktować kategorii nieruchomości położonych w budynkach wielolokalowych i jednolokalowych na takich samych zasadach, skoro przedmiot najmu znacznie się różni.

Najemcy budynków jednolokalowych staną się właścicielami nie tylko budynków, ale także gruntu o znacznej wartości, często przekraczającej wartość posadowionego na nim budynku, podczas gdy najemcom lokali w budynkach wielolokalowych przysługiwać będzie tylko udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu, bądź w prawie użytkowania wieczystego gruntu, często wydzielonego po obrysie budynku. Przyznanie wysokich bonifikat – 90 % - przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych miało na celu zachęcenie najemców do wykupu lokali i przejęcie większości udziałów lub w całości takich

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

budynków przez wspólnotę mieszkaniową, co w konsekwencji uporządkowałoby rozproszoną prywatyzację mieszkań, a Miasto nie ponosiłoby wysokich kosztów utrzymania.

Proponowane w przedmiotowym projekcie uchwały zapisy spowodują, iż zysk nabywcy uzyskany przy wykupie nieruchomości jednolokalowej po zastosowaniu 90% bonifikaty będzie co najmniej dwukrotnie wyższy niż w przypadku wykupu lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielolokalowym. W załączniku przedstawiam porównanie dwóch wariantów według zasad dotychczasowych i założeń projektu uchwały.

Przedstawione argumenty są wystarczające, aby przy sprzedaży w stosunku do najemców budynków jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu, stosować inne zasady udzielania bonifikat, aniżeli w stosunku do najemców lokali w budynkach wielolokalowych.

Ponadto uprzejmie przypominam, iż kwestia różnicowania bonifikat była już poruszana w trakcie obrad nad podjęciem uchwały Nr IX/86/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 12 kwietnia 2011 r. Rada Miasta Poznania głosowała wówczas nad poprawkami do uchwały dotyczącymi zwiększenia wysokości udzielanych bonifikat najemcom budynków mieszkalnych jednolokalowych, wniesionymi przez Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Poznania Pana Michała Grzesia, które nie uzyskały wymaganej większości głosów. Rada Miasta Poznania przyjęła proponowane przeze mnie zapisy wprowadzające bonifikaty w wysokości 60% (40% + 20%) od ceny sprzedaży nieruchomości.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, iż mając na względzie aspekt finansowy i społeczny, wyrażam negatywną opinię w sprawie przedmiotowego projektu uchwały.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

PRZYKŁADY NIERUCHOMOŚCI 1-LOKALOWYCH

- orientacyjną wartość nw nieruchomości określił ZKZL w 2010r.
- potencjalny zysk miasta i nabywcy określił WGN, przy założeniu bonifikaty w wys. 90 %

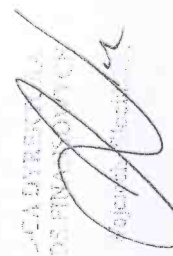
OPIS NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	ZYSK MIASTA 10%	ZYSK NABYWCY 90%
BOJANOWSKA Pow., działki - 600m ² Pow. uż. budynku - 84,5 m ²	550.000,-	55.000,-	495.000,-
BUKOWSKA Pow., działki - 451m ² Pow. uż. budynku - 38,5 m ²	401.000,-	40.100,-	360.900,-
MROWIŃSKA Pow., działki - 687m ² Pow. uż. budynku - 81,0 m ²	628.000,-	62.800,-	565.200,-
SIERAKOWSKA Pow., działki - 406m ² Pow. uż. budynku - 115,8m ²	569.500,-	56.950,-	512.550,-
ŚREDNIE WARTOŚCI			
POW. DZIAŁKI - 536m ² POW. UŻ. BUDYNKU 80,0m ²	537.125,-	53.712,-	483.413,-

Uwaga: analizując ceny transakcyjne na terenie miasta w latach 2010-2011 nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu budowlanym ustalono orientacyjną cenę średnią - **815,- zł/m²** (cena min. 562,-zł max. 1.440,- zł).


ZAKŁAD GOSPODARSTWA
USŁUG I HANDLU
W OLSZTYNIE

PRZYKŁADY LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH
Sprzedaż lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu

OPIS NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	ZYSK MIASTA RÓŻNE BONIFIKATY	ZYSK NABYWCY
OS. POWST. W-WY Pow. uż. lokalu 48,8m ² Udział 70/10000 Pow. uż. bud. 7.049,4m ² Pow. dz. 5.389m ²	242.682,- 182.552,- 60.130,-	45.548,- 81 %	197.133,-
AKACJOWA Pow. uż. lokalu 61,5m ² Udział 2174/10000 Pow. uż. bud. 284,7m ² Pow. dz. 709m ²	251.904,- 121.504,- 130.400,-	25.190,- 90 %	226.713,-
MAŁECKIEGO Pow. uż. lokalu 80,9m ² Udział 305/10000 Pow. uż. budynku 2.602,8m ² Pow. dz. 1.000m ²	287.195,- 263.649,- 23.546,-	64.080,- 78 %	223.114,-
JAROCHOWSKIEGO Pow. uż. lokalu 87,21m ² Udział 9366/77085 Pow. uż. bud. 724,76m ² Pow. dz. 555m ²	316.572,- 256.084,- 60.488,-	31.657,- 90 %	284.914,-
ŚREDNIE WARTOŚCI POW. DZIAŁKI - 1.913m ² POW. UŻYTKOWA BUDYNKU 2.665,4m ²	274.588,-	41.619,-	232.969,-

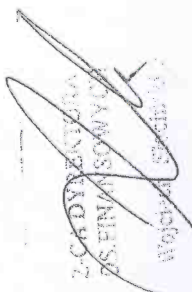
JACZYŃSKA
 03 PIM


PRZYKŁADY LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH

Sprzedaż lokalu wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części ułamkowej

OPIS NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	ZYSK MIASTA RÓŻNE BONIFIKATY	ZYSK NABYWCY
23 LUTEGO Pow. lokalu 40,2 m ² Udział 402/17305 Pow. uż. bud. 1730,5 m ² Pow. dz 471 m ²	197.432,- 161.042,- 29.586,-	21.982,- I opłata za uw 745,- roczna 364,- 86%	143.773,- lokal: 139.059,77,- grunt: 4.713,52,-
BULGARSKA Pow. loka 37,30 m ² Udział 212/10000 Pow. uż. bud. 1758 m ² Pow. dz 443 m ²	161.476,- 151.373,- 8.214,-	18.013,- I opłata za uw 180,- roczna 101,- 88%	134.695,- lokal: 133.359,- grunt: 1.335,-
SZCZANIECKIEJ Pow. lokalu 87,4 m ² Udział 87/1000 Pow. uż. bud. 1009 m ² Pow. dz 269 m ²	352.040,- 326.583,- 20.697,-	54.866,- I opłata za uw 641,- roczna 255,- 83%	274.894,- lokal: 271.717,- grunt: 3.177-
POTWOROWSKIEGO Pow. l 107,6 m ² Udział 125/100000 Pow. uż. bud. 8.591 m ² Pow. dz 2.608 m ²	404.962,- 371.852,- 26.919,-	62.471,- I opłata za uw 834,- roczna 331,- 83%	313.513,- lokal: 309.380,- grunt: 4.132-

ŚREDNIE WARTOŚCI POW. DZIAŁKI - 948 m ² POW. UŻYTKOWA BUDYNKU 3.272 m ²	278.978,-	39.333,-	216.719,-
--	-----------	----------	-----------


 ZDZISŁAW KOZŁOWSKI
 Województwo Świętokrzyskie