

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Numer sprawy: Or.II/0057-1-61/09

**Pan
Przemysław Foligowski
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania**

Poznań, dnia 4 sierpnia 2009r.

Stanisław Foliński

Odpowiadając na pytania zawarte w przekazanej przez Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 3 sierpnia interpelacji Pana Wiceprzewodniczącego, uprzejmie informuję:

1. Sprawa wyceny nieruchomości położonej przy ul. Dobropole 46 i naliczenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości.

Z wyjaśnień, o które zwróciłem się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, co następuje:

W związku z prowadzonym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami postępowaniem w sprawie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Dobropole 46, oznaczonej geodezyjnie: obręb Sławie, ark. 30, dz. nr 2/27, o powierzchni 11.941 m² ustalono, że w dniu 14.05.2008 r. rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość rynkową prawa własności gruntu na kwotę 1.245,00 zł (wartość jednostkowa m² wynosiła 104,33 zł/m²), a wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 809.773,00 zł. Rzeczoznawca wyceniając nieruchomość uznał, iż położona ona jest na obszarze oznaczonym symbolem U1n*, co oznacza tereny zabudowy niskiej usługowej, w zieleni, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego. Opłata za przekształcenie wynosiłaby wówczas różnicę pomiędzy obydwoma wartościami, tj. **436.032,00 zł**. W dniach 29.07.2008 r. i 01.10.2008 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do Wydziału Urbanistyki i Architektury z zapytaniem, czy w ramach symbolu U1n* mieści się pojęcie prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej w rozumieniu art. 46¹ KC, czyli czy przedmiotowa nieruchomość ma charakter rolny (inaczej nie mogłaby podlegać przepisom ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2005 r. Nr 175, poz. 1459 ze zm. Dz.U. 2007 r. Nr 191, poz. 1371). Na powyższe uzyskano informację, iż przedmiotową nieruchomość można uznać za rolną, dlatego zwrócono się do rzeczoznawcy majątkowego o uwzględnienie

powyższej opinii i zweryfikowanie operatu szacunkowego. W dniu 12.11.2008 r. biegły sporządził aneks do operatu szacunkowego z dnia 14.05.2008 r., uwzględniając charakter rolnej nieruchomości i wycenił ją następująco: wartość rynkową prawa własności gruntu na kwotę 1.029.553,00 zł (wartość za 1 m² – 86,22 zł/m²), a wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu na 669.209,00 zł. Opłata za przekształcenie to różnica pomiędzy obiema wartościami i wynosiłaby **360.344,00 zł**.

W dniu 09.04.2009 r. Zainteresowany wniósł zastrzeżenia do operatu szacunkowego, do których rzeczoznawca majątkowy odniósł się pismem dnia 11.05.2009 r., informując, że z uwagi na sąsiedztwo autostrady i jej negatywny wpływ na nieruchomość przyjęto atrybut „lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie” na poziomie słabym. Poinformował również, że wycena została sporządzona zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, tj. zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonym przez Radę Miasta Poznania uchwałą XXXI/299/V/08 z dnia 18.01.2008 r., że obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest symbolem U1n*, wyjaśniając znaczenie tego symbolu. W kwestii wysokości opłaty za przekształcenie działek sąsiednich uzyskano informacje, że przekształcenie większości nieruchomości z rejonu ul. Dobropole nastąpiło w latach 90-tych, w okresie gdy obowiązywały korzystniejsze finansowo dla składających wnioski o przekształcenie, przepisy ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.). Przepisy te przestały obowiązywać wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12.04.2000 r. Postępowanie wobec nieruchomości Zainteresowanego toczy się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2005 r. Nr 175, poz.1459 ze zm. Dz.U. 2007 r. Nr 197, poz. 1371). W oparciu o powyższą ustawę w rejonie, którego dotyczy sprawa osoby wskazanej w interpelacji Pana Wiceprzewodniczącego, została wydana tylko jedna decyzja o przekształceniu w 2007 r., a niższa wartość jednostkowa m² gruntu wynikała z faktu, iż rzeczoznawca majątkowy do porównania nieruchomości przyjął ceny transakcyjne z lat 2004-2006, czyli z okresu poprzedzającego znaczny wzrost cen.

Ponadto, uprzejmie wyjaśniam, iż zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty za przekształcenie (Prezydent Miasta Poznania za zgodą Rady Miasta Poznania w drodze uchwały). Zgodnie z przyjętymi zasadami przyznawania bonifikat od opłaty za przekształcenie przez Radę Miasta Poznania bonifikata jest udzielana w stosunku do nieruchomości rolnej w wysokości 64%. Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystosował do Zainteresowanego w dniu 25.05.2009 r. pismo przedstawiające kwotę opłaty za przekształcenie wynikającą z drugiego operatu szacunkowego, z jednoczesną prośbą o określenie swego stanowiska w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Pismo przedstawiało możliwość przekształcenia z bonifikatą 50%, 64%

oraz bez bonifikaty. Gdyby Zainteresowany złożył swą deklarację określającą wolę uzyskania przekształcenia z bonifikatą 64% to kwota 360.344,00 zł z operatu szacunkowego pomniejszona o wysokość bonifikaty wynosiłaby 93.689,44 zł. Z uwagi na fakt, że Zainteresowany prowadzi stałą korespondencję w sprawie zbyt wysokiej opłaty za przekształcenie, nie określając jednak swego stanowiska, co do deklaracji, nie wydano jeszcze decyzji w tej sprawie.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że dla nieruchomości położonej przy ul. Dobropole 46 operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo i obecnie brak jest podstaw do dokonania ponownej wyceny.

2. Sprawa nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek bloku Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – działka 172/16, os. Jana III Sobieskiego 30.

Budynek na os. Jana III Sobieskiego 30 posadowiony jest na działce 172/30 powstałej z działki nr 172/16. Podział działki został zatwierdzony decyzją Dyrektora ZGikM GEOPOZ z dnia 16.09.2003 r. sygn. ZG-540/4151/204/03.

Z informacji uzyskanych od Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że od 2003r. do 2009r. toczyło się postępowanie o zwrot części działki 172/30. Postępowanie pierwotnie toczyło się przed Dyrektorem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, a później przed Starostą Poznańskim, który w dniu 5.01.2009 r wydał decyzję nr GN. 7221-2-00150/04 o odmowie zwrotu m.in. ww. terenu. Decyzja jest prawomocna. Nie wpłynęło żadne odwołanie. Egzemplarz tej decyzji otrzymała między innymi, wymieniona w rozdzielniku Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa (PSM).

Ponadto, z informacji zawartych w przeglądarcie mapy miejskiej wynika, że PSM ustanowiła już odrębną własność w odniesieniu do części lokali znajdujących się w budynku na os. Jana III Sobieskiego 30 z udziałem w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Wobec powyższego wniosek Osób wymienionych w interpelacji Pana Wiceprzewodniczącego jest bezprzedmiotowy i wnioskodawcom pozostaje ubieganie się o wyodrębnienie przez PSM własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Informacje te Zainteresowani powinni uzyskać od PSM, która rozporządza wymienionym wyżej gruntem jako użytkownik wieczysty i jest zobowiązana do realizacji wniosków na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

RODNIK ODDZIAŁU
Anita Krzywicka
Barbara Dzięczaniec
DYREKTOR WYDZIAŁU
Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

Z poważaniem
wz. PREZYDENTA MIASTA
Miroslaw Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta