

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.584.2016
Lotus: 200117-1826

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, dnia 20 stycznia 2017 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 21 grudnia 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie wykupu nieruchomości miejskich zabudowanych budynkiem jednolokalowym w rejonie dawnej ul. Sarmackiej, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednolokalowym odbywa się na warunkach wynikających z uchwały Nr LI/786/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie *przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi, stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta Poznania, oraz określenia zasad ich sprzedaży*. Na podstawie powołanej wyżej uchwały najemcy, którzy złożyli wniosek o nabycie nieruchomości do dnia 31 grudnia 2014 r. zachowali uprawnienie do bonifikat sięgających maksymalnie 80% ceny sprzedaży nieruchomości.

Procedura sprzedaży ww. nieruchomości przedstawia się następująco:

1. złożenie przez najemcę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wniosku w sprawie legalności powstania zajmowanego budynku mieszkalnego (tylko w przypadku samowolnej rozbudowy budynku) i dostarczenie do ZKZL sp. z o.o. prawomocnej decyzji PINB,

2. zlecenie przez ZKZL sp. z o. o. wykonania operatu z inwentaryzacji budynku mieszkalnego z uwzględnieniem dodatkowej zabudowy na gruncie i przekazanie go do akceptacji przez zarządcę nieruchomości,
3. podpisanie przez najemcę aneksu poinwentaryzacyjnego do umowy najmu potwierdzającego aktualną powierzchnię i strukturę przedmiotu najmu,
4. przygotowanie przez zarządcę danych techniczno-użytkowych budynku,
5. wystąpienie do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP o wydanie opinii o zgodności aktualnego sposobu zagospodarowania nieruchomości z funkcją określoną w obowiązujących opracowaniach urbanistycznych oraz, czy działka spełnia warunki działki budowlanej,
6. wystąpienie do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ o ujawnienie budynku w ewidencji geodezyjnej i o wydanie wypisu z kartoteki budynku,
7. ustalenie okresu zamieszkiwania uprawniającego najemcę do bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości i ustalenie, że najemca nie posiada zaległości z tytułu najmu,
8. przygotowanie szczegółowego opisu nieruchomości uwzględniającego również dodatkową zabudowę wraz z dokumentacją fotograficzną nieruchomości i wystąpienie do Prezydenta Miasta Poznania o podjęcie decyzji w sprawie sprzedaży nieruchomości,
9. przekazanie wniosku - po otrzymaniu zgody Prezydenta - do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP na sprzedaż nieruchomości celem dalszego procedowania, w tym także ustalenia, czy w przypadku występowania dodatkowej zabudowy na gruncie zachodzi konieczność jej rozbiórki.

Nadmienić należy, że czynności opisane w punktach: 3, 4, 5, 6 wykonywane są równolegle. Pozostałe czynności uwarunkowane są zakończeniem poprzedniej czynności.

Ponadto informuję, że zgodnie z treścią uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018, najemcy zamieszkujący w zasobie Miasta Poznania mogą ubiegać się o zamianę na inny lokal w budynku, w którym prowadzona jest sprzedaż lokali.

W terminie do 31 grudnia 2014 r. wpłynęły od mieszkańców 103 wnioski o sprzedaż zajmowanych lokali, w tym 23 od osób, które nie są związane z Miastem Poznań umową najmu zawartą na czas nieoznaczony. Spośród 4 nieruchomości, których dotyczyły wnioski przedłożone Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania w celu podjęcia decyzji o ich sprzedaży, w przypadku jednej nieruchomości wyrażono zgodę na sprzedaż, natomiast co do dwóch nieruchomości Zastępca

Prezydenta Miasta Poznania kierując się art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zmianami): „*Organy (...) działające za (...) jednostkę samorządu terytorialnego są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki*” podjął decyzję o ich wyłączeniu ze sprzedaży. Nieruchomości wyłączone ze sprzedaży są zabudowane budynkami o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 37 m², znajdującymi się w bardzo złym stanie technicznym, wykonanymi w technologii drewnianej. Budynki ponadto nie posiadają sanitariatów, w które w zasadzie nigdy nie inwestowano. Standard tych budynków, drewniana technologia wykonania oraz stan techniczny nie rokuje długiego okresu ich użytkowania, a wartość rynkowa obiektów jest znikoma. W przypadku jednej nieruchomości wartość rynkowa budynku oszacowana została na kwotę 5 000 zł, gdy tymczasem przy przeznaczeniu jej do sprzedaży faktycznym obiektem zbycia byłaby nieruchomość gruntowa (działka o pow. 763 m²), której wartość rynkowa została oszacowana na kwotę 331 000 zł. Sprzedaż tej nieruchomości z 80% bonifikatą, przy tak znacznej dysproporcji pomiędzy wartością rynkową gruntu i budynku na nim posadowionego, byłaby niezgodna z zasadami prawidłowej gospodarki oraz naraziłaby Miasto na straty.

W przypadku czwartej nieruchomości nie została jeszcze podjęta ostateczna decyzja co do sposobu dalszego jej zagospodarowania. W stosunku do kolejnych 2 nieruchomości planowane jest wyłączenie ich ze sprzedaży.

Pozostałe wnioski, w liczbie 76, znajdują się na różnym etapie ich realizacji przez ZKZL sp. z o.o., który szczegółowo poinformował wnioskodawców, zarówno indywidualnie, jak i poprzez Stowarzyszenie Sarmacka, o kolejnych krokach podejmowanych w ramach przygotowywania nieruchomości do sprzedaży. Nadal jednak w 47 przypadkach najemcy nie dostarczyli prawomocnej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania legalizującej rozbudowę budynku. W listopadzie 2016 r. wysłano do 23 z 24 wnioskodawców do podpisania aneksu poinwentaryzacyjny do umowy najmu lokalu, potwierdzające aktualną powierzchnię i strukturę przedmiotu najmu. Niepodpisanie aneksów przez najemców wstrzymuje proces sprzedaży nieruchomości. Dodatkowo 3 najemców podpisało aneks do umowy najmu, jednakże przez 2 najemców zostały złożone pisma w sprawie wstrzymania realizacji tych wniosków, a realizacja trzeciego wniosku najemcy jest wstrzymana do czasu utraty tytułu prawnego przez byłego małżonka (wypowiedzenie umowy najmu z tytułu niezamieszkiwania ze skutkiem na 28 lutego 2017 r.) oraz spłaty zadłużenia.

Odnosząc się do zapytania Pana Przewodniczącego: „czy (...) procedura prowadząca do uwłaszczenia mieszkańców tej części miasta zakończy się sukcesem” uprzejmie informuję, że doceniając wieloletnie starania mieszkańców w celu sprawnego rozwiązywania problemów związanych z realizacją wniosków o nabycie nieruchomości w rejonie ul. Sarmackiej, Prezydent Miasta Poznania powołał Zespół ds. rozwiązywania problemów lokalowych mieszkańców okolic ul. Sarmackiej, którego członkiem było m.in. Stowarzyszenie Sarmacka, reprezentujące interesy mieszkańców tego obszaru.

Jednym z tematów omawianych na spotkaniach Zespołu była sporna kwestia rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomościach przez najemców, która na pewien czas wstrzymała proces przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Po zapoznaniu się z propozycjami Stowarzyszenia Sarmacka dotyczącymi sposobu rozliczania nakładów oraz zagrożeniami wynikającymi z przyjęcia takiej koncepcji Prezydent Miasta Poznania w dniu 8 kwietnia 2016 r. przyjął następujący sposób działania:

- rzeczoznawca majątkowy wycenia grunt wraz ze wszystkimi znajdującymi się na nim nakładami w chwili wyceny, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zmianami);
- na podstawie wartości określonej w powyższy sposób przez rzeczoznawcę ustalona zostanie cena sprzedaży nieruchomości zabudowanej, od której zostanie udzielona stosowna bonifikata wg zasad określonych w uchwale Nr LI/786/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi, stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta Poznania, oraz określenia zasad ich sprzedaży;
- najemcy zrzekną się roszczeń w stosunku do Miasta wynikających z poniesionych przez nich nakładów na zbywanie nieruchomości, a wspomniane zrzeczenie się będzie zawarte w protokole rokowań i akcie notarialnym.

Pismem z dnia 13 maja 2016 r. poinformowano Stowarzyszenie Sarmacka o stanowisku Miasta w sprawie nakładów. Przedstawione wyżej stanowisko należy traktować jako ostateczne, wobec czego ZKZL sp. z o.o. oczekuje, że mieszkańcy z obszaru ul. Sarmackiej, którzy

są zdecydowani nabyć nieruchomość na warunkach przedstawionych przez Miasto Poznań, zgłaszają się do Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., by dopełnić niezbędnych formalności i umożliwić dalsze procedowanie w sprawie ich wniosku o sprzedaż nieruchomości.

Ponadto w związku z wnioskiem Kancelarii Radców Prawnych i Doradców Restrukturyzacyjnych, reprezentującej Stowarzyszenia Sarmacka, o przywrócenie prac zespołu ds. rozwiązywania problemów lokalowych mieszkańców okolic ul. Sarmackiej dnia 24 listopada 2016 r. podjęta została decyzja o kontynuowaniu pracy zespołu, a Spółka ZKZL została zobligowana do comiesięcznego raportowania spraw dotyczących procedury nabycia przez najemców nieruchomości w rejonie ul. Sarmackiej.

Informuję również, że na ostatnim spotkaniu z przedstawicielami Stowarzyszenia Sarmacka, które miało miejsce w dniu 3 stycznia 2017 r., podtrzymałem przedstawione wcześniej warunki sprzedaży nieruchomości przez Miasto i jednocześnie ponownie zadeklarowałem maksymalne skrócenie okresu realizacji wniosku od momentu podpisania przez najemców aneksu poinwentaryzacyjnego do umowy najmu potwierdzającego aktualną powierzchnię i strukturę przedmiotu najmu (około 6 miesięcy dla przypadku, gdy operat szacunkowy nie będzie kwestionowany przez najemcę). Dodatkowo poleciłem kontynuowanie, bez zbędnej zwłoki, przygotowanie do sprzedaży nieruchomości przy ul. Alzackiej 22 jako przykładu wytyczającego sposób działania przy realizacji wniosków o wykup lokalu w rejonie ul. Sarmackiej. Jednocześnie Stowarzyszenie Sarmacka ze swojej strony zadeklarowało, że poinformuje 2 najemców, którzy złożą prośbę o wstrzymanie realizacji wniosku, aby pisemnie wyrazili zgodę na ich dalsze procedowanie.

Z wyrazami szacunku


ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA
Tomasz Lewandowski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

