

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.104.2017

Lotus: 070417-3148

Pani
Halina Owsiana
Radna Miasta Poznania

Poznań, dnia 4 kwietnia 2017 r.

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 20 marca 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie uporządkowania terenu Klubu „Posnania” i Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej, uprzejmie informuję, co następuje:

Odpowiadając na pytania Pani Radnej zawarte w interpelacji **w odniesieniu do Klubu Sportowego „Posnania”**, uprzejmie wyjaśniam:

1. Pyt.: „Kiedy przekazano grunty miejskie na rzecz Klubu „Posnania”?

Grunty miejskie na rzecz Stowarzyszenia Kultury Fizycznej pod nazwą Klub Sportowy „Posnania” z siedzibą w Poznaniu przekazano w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na podstawie aktu notarialnego Rep. A 7362/2003 z dnia 19 grudnia 2003 r., na okres 40 lat, to jest do dnia 19 grudnia 2043 roku.

2 i 4. Pyt.: „Kto był wnioskodawcą ...?” „Co było warunkiem przekazania gruntów?”

Uregulowanie stanu prawnego gruntu zabudowanego, położonego w Poznaniu przy ul. Słowiańskiej – Winogrody – Przelajowej nastąpiło na wniosek Stowarzyszenia Kultury Fizycznej pod nazwą Klub Sportowy „Posnania” z siedzibą w Poznaniu.

Umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym na podstawie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543, ze zmianami), zwłaszcza na podstawie art. 34 oraz art. 207 ww. ustawy, w związku z faktem, iż Stowarzyszenie spełniało warunki wskazanych przepisów oraz ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami).

Zgodnie z uchwałą Nr X/55/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 18.02.2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych ustalonych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Słowiańska – Winogrody – Przelajowa, bonifikaty od pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego udzielone

zostały w związku z oddaniem nieruchomości przeznaczonych na cele sportowo – turystyczne, nie związane z działalnością zarobkową.

3. Pyt.: „Na jakich warunkach udzielono bonifikaty z tytułu podatku od tych nieruchomości oraz jak wysokie są to stawki i czym było przyznanie tych bonifikat?”

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło w trybie art. 207 ust. 1 o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie wyżej powołanego przepisu „osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r. mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie”.

W związku z powyższym oraz faktem, iż inwestycja stanowiąca stadion Poznania zrealizowana została na podstawie pozwolenia na budowę oraz w oparciu o zatwierdzony plan zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod ośrodek sportowy, nabycie własności znajdujących się na gruncie obiektów nastąpiło nieodpłatnie. Ponadto zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Klub Sportowy „Poznania”, nakłady poczynione na nieruchomościach, w postaci budynków i urządzeń zostały zrealizowane ze środków własnych.

Zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami „opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej”.

Pierwsza opłata z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stanowiła 25% wartości gruntu, to jest 3 396 714,75 zł. Klub Sportowy „Poznania” został zwolniony z obowiązku jej wniesienia na podstawie art. 207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy”.

Ustalona została opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości gruntu, co stanowi kwotę 135 868,60 zł. Na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 „wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz **działalność sportową** - 1 % ceny”.

Na podstawie uchwały Nr X/55/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 18.02.2003 r., w związku z art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „w wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9, właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych(...)”, udzielono bonifikaty wynoszącej 99%, zatem przy zastosowaniu powołanej bonifikaty opłata roczna wyniosła 1 358,68 zł. W uzasadnieniu uchwały podano, że działalność sportowo-turystyczna Klubu

Sportowego „Posnania” uzasadnia zgodę Rady Miasta Poznania na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pozostającej w dyspozycji Klubu Sportowego „Posnania” objętej ww. uchwałą.

5 i 6. Pyt.: „Czy ktoś weryfikuje jaka działalność jest prowadzona na przedmiotowych działkach?” „Proszę o podanie, jak powinny być wykorzystane te powierzchnie i czy w związku z przydzieleniem takich preferencyjnych warunków powinno się egzekwować lub monitorować prowadzoną tam działalność?”

W § 6 umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste znajduje się zapis, że „w przypadku zmiany celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej (...) opłata ta podlega wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 73 ww. ustawy”.

Powyższy przepis stanowi, że „właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78 - 81”.

7. Pyt.: „Proszę o podanie kwot poniesionych na wyremontowanie pływalni na terenie „Posnania”.

Zespół Szkół z Oddziałami Sportowymi nr 1 w Poznaniu, os. Pod Lipami 106, zgodnie z podpisaną w dniu 18 lipca 2014 r. umową dokonuje bieżących napraw i konserwacji utrzymując obiekt w prawidłowej kondycji. Wydatki na ten cel w roku 2016 wyniosły 3 000,00 złotych.

Z informacji uzyskanych z Zespołu Szkół wynika, że remonty prowadzone na obiekcie pływalni „Posnania” przeprowadzone były przez Klub Sportowy „Posnania”. W okresie, gdy Zespół Szkół jest operatorem obiektu, Klub Sportowy „Posnania” dokonał następujących remontów :

- wymiany stolarki okiennej
- remontu i rekuperacji systemu wentylacyjno – grzewczego.

Nie jest znana kwota wydatków poniesionych na ten cel przez Klub Sportowy „Posnania”.

8. Pyt.: „Proszę o podanie kto jest jej obecnym operatorem i jak wygląda sytuacja finansowa oraz jak wysokie są koszty związane z utrzymaniem pływalni?”

Od dnia 18 lipca 2014 r. operatorem obiektu jest Zespół Szkół z Oddziałami Sportowymi Nr 1 w Poznaniu, os. Pod Lipami 106, na mocy umowy zawartej między Dyrektorem Zespołu Szkół a Prezesem Klubu Sportowego „Posnania”.

Koszty związane z utrzymaniem obiektu w 2016 roku wyniosły ogółem 817.501,59 zł , z czego wydatki budżetu Miasta, dokonywane za pośrednictwem Zespołu Szkół wyniosły 474.959,76 zł (czynsz, koszty zużytych mediów oraz podatek od nieruchomości). Różnica w wydatkach pokrywana jest z dochodów wypracowanych z tytułu wynajmu pływalni oraz hali sportowej.

9. Pyt.: „Proszę o odpowiedź, czy pierwotnie pływalnia była w zasobie klubu sportowego „Posnania”, a jeśli tak to dlaczego zmieniono jej operatora?”

W roku 2014 Klub Sportowy „Poznania” zaproponował wydzierżawienie obiektu przez Zespół Szkół z Oddziałami Sportowymi nr 1 w Poznaniu, a negocjacje zaowocowały podpisaniem umowy w lipcu 2014 roku za wiedzą i zgodą władz Miasta.

Odpowiadając na pytania Pani Radnej zawarte w interpelacji **w odniesieniu do Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej (TKKF)**, uprzejmie wyjaśniam:

1. Pyt.: „Kiedy przekazano grunty miejskie na rzecz Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej?”

Grunty miejskie na rzecz Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej w Poznaniu przekazano w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na podstawie aktu notarialnego Rep. A 9039/1999 z dnia 3 sierpnia 1999 r., na okres 40 lat, to jest do dnia 3 sierpnia 2039 roku.

2 i 4. Pyt.: „Kto był wnioskodawcą ...?” „Co było warunkiem przekazania gruntów?”

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Winogrody 11 nastąpiło na wniosek Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej w Poznaniu w trybie przepisów art. 207 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako że Wielkopolskie TKKF spełniało warunki tego przepisu.

Wieczysty użytkownik zobowiązany jest korzystać z przedmiotowego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, określonym w protokole uzgodnień z dnia 29.07.1999 r., to jest do wykonywania zadań statutowych Wielkopolskiego TKKF w Poznaniu. Użytkownik wieczysty zobowiązał się utrzymywać w należyłym stanie budynek i urządzenia, a w razie zniszczenia lub rozbiórki budynku i urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego zobowiązany jest je odbudować zgodnie z warunkami i terminami określonymi przez władze Miasta.

3. Pyt.: „Na jakich warunkach udzielono bonifikaty z tytułu podatku od tych nieruchomości oraz jak wysokie są to stawki i czym było przyznanie tych bonifikat?”

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło w trybie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wielkopolskie TKKF w Poznaniu spełniło warunki tego przepisu.

Ponadto zgodnie z art. 31 przywołanej ustawy oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości nakładów. Na podstawie oświadczenia złożonego przez przedstawicieli Wielkopolskiego TKKF w Poznaniu potwierdzającego wybudowanie obiektów znajdujących się na gruncie ze środków własnych, nabycie własności znajdujących się na gruncie obiektów nastąpiło nieodpłatnie. Zgodnie z art. 207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Wielkopolskie TKKF w Poznaniu zwolnione zostało z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Ustalona została opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości gruntu, co stanowi kwotę 44 492,00 złotych.

W dniu 27.03.2001 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LIV/677/III/2001 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych ustalonych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Winogrody 11. Działalność sportowo-turystyczna Wielkopolskiego TKKF w Poznaniu uzasadniała zgodę Rady Miasta Poznania na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

5 i 6. Pyt.: „Czy ktoś weryfikuje jaka działalność jest prowadzona na przedmiotowych działkach?” Proszę o podanie, jak powinny być wykorzystane te powierzchnie i czy w związku z przydzieleniem takich preferencyjnych warunków powinno się egzekwować lub monitorować prowadzoną tam działalność?”

W § 6 umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste znajduje się zapis, że „w przypadku zmiany celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej (...) opłata ta podlega wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 73 ww. ustawy”.

Powyższy przepis stanowi, że „właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78 - 81”.

Nadmienić należy, że aby ustalić, czy doszło do wykorzystania nieruchomości na inny cel, niż cel uzasadniający przyznanie bonifikaty, musi nastąpić trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co z kolei oznacza, że muszą być wydane odpowiednie decyzje właściwych organów (np. decyzja pozwolenia na budowę lub decyzja zmiany sposobu użytkowania). O zmianie sposobu korzystania decyduje uprawniony organ wydając określoną decyzję, nie zaś użytkownik wieczysty. Przy zmianie celu uwzględnia się całokształt okoliczności dotyczących sposobu wykorzystania gruntu oraz ustala się stopień prawdopodobieństwa zmiany celu wykorzystania gruntu w najbliższych latach.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Miasto
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNAŃA

