



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 18 kwietnia 2018 r.

Nr sprawy: Or-II.0003.1.130.2018

Nr rej.: 180418-2786

Pan

Michał Grześ

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznań pismem z dnia 29 marca 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznań do rozpatrzenia interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie wykupu mieszkań z budynków przeznaczonych do rozbiórki na Naramowicach, uprzejmie wyjaśniam:

Przejęcie na rzecz Miasta Poznań lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynku przy ul. Naramowickiej 149a i Sarmackiej 1, nastąpi za wynagrodzeniem, które może zostać ustalone albo w postępowaniu zmierzającym do ich nabycia w trybie cywilnoprawnym, albo w drodze wydanej przez organ administracji decyzji o ustaleniu odszkodowania na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych – tzw. specustawa drogowa.

Biorąc pod uwagę, że planowana inwestycja budowy trasy tramwajowej na Naramowice przebiega przez działki, gdzie zlokalizowane są budynki, w których znajdują się mieszkania przeznaczone do wykupu, priorytetem dla Miasta Poznań jest zapewnienie takich warunków, aby właściciele tych mieszkań mogli odtworzyć dotychczasowy standard życia w nowym miejscu. W związku z powyższym Miasto wystąpiło z propozycją nabycia lokali mieszkalnych w trybie cywilnoprawnym (czyli zanim zostanie wdrożona procedura administracyjna zgodna z przepisami specustawy drogowej), aby w drodze negocjacji doprowadzić do osiągnięcia konsensusu. Zastosowanie tego trybu umożliwi m.in. kształtowanie

warunków umowy sprzedaży, na zasadach ustalonych przez strony, oraz dopasowanie terminów do indywidualnych potrzeb danej rodziny.

Początek rozmów nastąpił na spotkaniu, które odbyło się w 3 czerwca 2017 r., przy udziale Pana Macieja Wudarskiego – Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania, w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 1. Celem spotkania było przedstawienie koncepcji budowy ul. Nowej Naramowickiej, w kontekście przeprowadzenia linii tramwajowej od pętli "Wilczak" do przystanku końcowego "Buryślawa" oraz wskazanie, z jakimi lokalizacjami (nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi) niniejsze przedsięwzięcie koliduje, a także przeprowadzenie indywidualnych rozmów z mieszkańcami budynków, przybliżenie zasad nabywania przez Miasto Poznań takich nieruchomości/lokali, oraz wskazanie ram czasowych, w których ewentualnie takie transakcje miałyby się odbyć.

Na spotkaniu zostały również wręczone deklaracje, gdzie mieszkańcy mogli wyrazić zgodę na przystąpienie do negocjacji z Miastem w sugerowanym trybie oraz udostępnienie swoich mieszkań rzeczoznawcy majątkowemu, celem określenia ich aktualnej wartości rynkowej. Podczas indywidualnych rozmów, które również miały miejsce podczas spotkania, przedstawiciele Miasta podkreślili, że w ciągu najbliższych kilku tygodni nastąpi wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, a następnie sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową mieszkań oraz sprawdzenie wycen pod względem formalno-prawnym.

Po przeprowadzeniu wyżej wymienionych czynności operaty szacunkowe zostały przedstawione mieszkańcom, z jednoczesnym podkreśleniem, że stanowią one podstawę potencjalnej transakcji nabycia przez Miasto.

W budynku przy ul. Naramowickiej 149a znajduje się 12 mieszkań, w tym 9 stanowiących własność osób indywidualnych, a 3 lokale mieszkalne stanowią własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i są wynajmowane. W budynku przy ul. Sarmackiej 1 znajdują się 4 lokale, będące własnością osób indywidualnych.

W terminie od stycznia do marca 2018 r. Miasto z większością mieszkańców (właścicielami mieszkań) bloku przy ul. Naramowickiej 149a oraz budynku przy ul. Sarmackiej 1 podpisało ostateczne lub przedwstępne umowy notarialne sprzedaży (w bloku przy ul. Naramowickiej 149a zawarto porozumienia w stosunku do 7 lokali, a przy ul. Sarmackiej 1 do 2 lokali). W stosunku do trzech

najemców lokali, w budynku przy ul. Naramowickiej 149a, KOWR prowadzi w pierwszej kolejności czynności związane z przygotowaniem dla nich, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, oferty sprzedaży tych mieszkań (z uwzględnieniem przysługującej bonifikaty).

Niezależnie od powyższego chciałbym zwrócić uwagę, że przychyłając się do próśb mieszkańców, w czasie pomiędzy sporządzeniem operatu, a przedstawieniem oferty nabycia:

- Miasto Poznań przeprowadziło kwerendę swojego zasobu, celem wyspecyfikowania lokali mieszkalnych, które mogłyby stanowić lokale zamienne,
- rozstrzygana była również, w świetle obowiązujących przepisów, możliwość przyznania ewentualnej rekompensaty za straty materialne i socjalno-bytowe dla mieszkańców,
- rozpatrywane były również inne formy zapewnienia lokali mieszkalnych (PTBS, przeszukanie zasobu komunalnego), przy jednoczesnej zapłacie odszkodowań za utraconą własność.

W pismach (do którego dołączony był operat, wysyłanych na przełomie września i października zeszłego roku) wskazano - dla zainteresowanych - ofertę mieszkań zamiennych oraz poinformowano, że nie ma podstaw prawnych umożliwiających Miastu Poznań dokonywanie wypłat dodatkowych odszkodowań z tego tytułu. Podkreślam, że podczas całej procedury pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami pozostawali do dyspozycji wszystkich mieszkańców.

Podkreślam, że każda prośba ze strony mieszkańców o spotkanie była spełniana w dogodnym dla danego mieszkańca terminie., a spotkania z mieszkańcami odbywały się również z inicjatywy pracowników Wydziału. Również na wniosek Wydziału do rozmów z dwoma rodzinami został włączony Pełnomocnik Prezydenta Miasta Poznania ds. Interwencji Lokatorskich. Ponadto pracownicy w niektórych sytuacjach brali również czynny udział w rozmowach pomiędzy właścicielami tych mieszkań, a pośrednikiem biura obrotu nieruchomościami, czy deweloperem, aby dopasować warunki transakcji do poszczególnych sytuacji życiowych rodzin. Pracownicy Wydziału, dla jednego z mieszkańców, pozyskali także dokumenty niezbędne podczas postępowania sądowego spadkowego (postępowanie zakończyło się już na pierwszej rozprawie).

Wyjaśniając natomiast kwestię związaną ze sporządzeniem operatu szacunkowego należy podkreślić, że wybór rzeczoznawcy majątkowego nastąpił w trybie zapytania o cenę. Rzeczoznawca określa wartość rynkową danego lokalu/nieruchomości w taki sposób, by odzwierciedlała aktualnie kształtujące się ceny podobnych lokali na tzw. „wolnym” rynku. Uwzględnia on w szczególności rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości (w tym np. wyposażenie lokalu) oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Reasumując, określona wartość rynkowa przez rzeczoznawcę odpowiada rynkowej cenie zbycia danego prawa majątkowego, zatem dla gminy stanowi ona podstawę do ustalenia ceny. Miasto nie ma możliwości prawnych do kwestionowania operatu szacunkowego. Zgodnie z orzecznictwem, operat szacunkowy podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie pod względem formalnym (czy zawiera wymaganą przepisami prawa treść oraz nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków). Prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bo nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły.

W trzech pierwszych operatach szacunkowych został zauważony błąd rachunkowy, który jednak bez zbędnej zwłoki został poprawiony, a operaty szacunkowe, których ten błąd dotyczył, zostały wycofane z obrotu prawnego.

Niezależnie od powyższego, przyjmuje się, iż operat stanowi podstawę do ustalenia ceny (określa wartość rynkową przedmiotu zakupu, w tym przypadku lokalu mieszkalnego) w postępowaniu cywilnoprawnym, jako że zgodnie z przepisem art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym (...).* Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 67 tejże samej ustawy: *Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.*

Zatem wartość nieruchomości/lokalu ustalona w operacie winna stanowić dla gminy wyznacznik przy negocjowaniu ceny zakupu. Wydatki publiczne powinny być bowiem dokonywane w sposób celowy

i oszczędny, przy zachowaniu zasady szczególnej staranności i gospodarności. Dokonanie wydatków ze środków publicznych z naruszeniem wyżej opisanych zasad, stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Mając jednak na względzie, uregulowania specustawy drogowej w zakresie zasad ustalania odszkodowania w postępowaniu administracyjnym, Miasto Poznań zastosowało tożsame zasady, jak w specustawie drogowej, i w związku z tym zaproponowało nabycie do zasobu gminy w drodze cywilnoprawnej lokali mieszkalnych za kwotę określoną w operacie szacunkowym, powiększoną o dodatkowe 5% liczone od tej wartości (przy założeniu opuszczenia lokalu w terminie 30 dni od zawarcia umowy notarialnej sprzedaży) oraz 10 000 zł.

W kwocie odpowiadającej 5% wartości nieruchomości, powiększonej o 10 000 zł, mieszczą się między innymi opłaty związane z zakupem nowej nieruchomości.

Faktycznie, w przypadku gdy przejęcie na rzecz Miasta Poznania lokali mieszkalnych następuje za odszkodowaniem, ustalonym w drodze wydanej przez organ administracji decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wówczas do tej kwoty, z mocy prawa, przysługuje możliwość doliczenia 5% (przy założeniu opuszczenia lokalu w terminie 30 dni od zawarcia umowy notarialnej sprzedaży) i 10 000 zł. Należy jednak podkreślić, że w tym postępowaniu nie ma możliwości kształtowania sposobu (jak również warunków transakcji) i ich dopasowywanie do poszczególnych sytuacji życiowych rodzin.

Średnia cena m² mieszkań, znajdujących się w budynku przy ul. Naramowickiej 149a i ul. Sarmackiej 1, wynikająca ze sporządzonych operatów szacunkowych na potrzeby postępowania cywilnoprawnego wynosi 6 200 zł, natomiast proponowana średnia cena zakupu przez Miasto (uwzględniająca dodatkowe 5% oraz 10 000 zł) wynosi 6 700 zł.

Odnosząc się natomiast do poruszonej przez Pana Przewodniczącego kwestii „jednej z lokatorek, której zaproponowano wykup mieszkania od Agencji Rynku Rolnego za 10%, by nie dostarczać jej mieszkania tylko zapłacić odszkodowanie” wyjaśniamy, że rzeczona osoba mieszkanie wynajmuje od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dawniej Agencji Nieruchomości Rolnej). Z uwagi na fakt, że najemca pracował w dawnym Państwowym Gospodarstwie Rolnym, przysługuje mu, w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od KOWR-u, stosowna bonifikata. O tym stanowią wprost przepisy, którymi obwarowany jest Ośrodek, w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ustawa z dnia 19.10.1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), w związku z którymi, KOWR ma obowiązek złożyć w pierwszej kolejności najemcy ofertę nabycia tego lokalu (uwzględniając bonifikatę). Jeżeli dotychczasowy najemca zdecyduje się na ten wariant, dopiero po tym jak uzyska prawo własności do tego lokalu, Miasto będzie mogło ewentualnie podjąć z nim rozmowy w zakresie dalszego odkupu mieszkania, pod planowaną realizację trasy tramwajowej, na warunkach cenowych, określonych na zasadach, które zostały opisane powyżej.

Dodatkowo wyjaśniam, że podatek od nieruchomości jest naliczany z góry, rozkładany na cztery raty, przy czym pierwsza rata jest płatna do 15 marca danego roku. Z uwagi na fakt, że dotychczasowe umowy na nabycie mieszkań w budynku przy ul. Naramowickiej 149a i ul. Sarmackiej 1 były zawierane w pierwszym kwartale bieżącego roku, do wszystkich tych mieszkańców dostarczone zostały decyzje o jego wymiarze. W zależności od dnia i miesiąca, w którym umowy sprzedaży były zawierane, podatek będzie proporcjonalnie umniejszony (niezbędne jest złożenie przez sprzedającego deklaracji o sprzedaży swojego majątku).

Niezależnie od powyższego chciałbym zadeklarować, że wolą Miasta jest doprowadzenie do wykupu lokali przed wdrożeniem procedury administracyjnej. Jednocześnie zapewniam, że pracownicy Urzędu bezpośrednio prowadzący rozmowy z mieszkańcami wykazują duże zaangażowanie w sprawę, cierpliwość oraz empatię. W każdej sytuacji służą mieszkańcom pomocą, radą oraz pozostają do ich pełnej dyspozycji.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Maciej Wiśniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta