

Poznań, dnia 6 marca 2009r.

Szanowny Pan
NORBERT NAPIERAJ
Radny Rady Miasta Poznania

W związku z przekazaną pismem z dnia 13 lutego 2009r. interpelacją Pana Radnego w sprawie odmowy sprzedaży gruntów pod budynkami przy ulicy Katowickiej, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień Zastępcy Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że do Wydziału nie wpłynęło żadne pismo o nabycie własności bądź wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów przy ulicy Katowickiej, których właścicielem jest zarówno Miasto Poznań jak i Skarb Państwa, a które zostały zabudowane budynkami wielorodzinnymi przez firmę ATANER Spółka z o.o. i są przez nią zarządzane.

Badanie rejestru spraw i korespondencji – według zapewnienia Dyrektora WGN – nie wykazało, aby do dnia 17 lutego 2009r. Wydział realizował w tej sprawie zarówno wnioski właścicieli lokali mieszkalnych przy ulicy Katowickiej jak i odmówił sprzedaży gruntów użytkownikom wieczystym wyżej wymienionej nieruchomości.

Ponadto, Dyrektor WGN poinformował, że w związku z pismem z dnia 5 grudnia 2008r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy Katowickiej 23 (w interesie również wspólnot ul.Katowickiej 25, 27, 29-31, 33-35) w sprawie kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności Wydział pismem z dnia 12 stycznia 2009r. udzielił wspólnocie wyczerpującej odpowiedzi, której kserokopię załączam.

Inna korespondencja z ATANER Spółka z o.o. związana z tym terenem dotyczyła zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz zgłoszenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

Poznań, dnia 12.12.2008
GN.XV/7200-2/08
L.dz. 120109 - 2913

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Katowicka 23
Zarząd „ATANER” Sp. z o.o.
ul. Towarowa 35
61 - 896 Poznań

Urząd Miasta Poznania Wydział Gospodarki Nieruchomościami w związku z Państwa pismem z dnia 05.12.2008 r. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Katowickiej informuje, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy 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) ma ona zastosowanie do osób fizycznych będących w dniu jej wejścia w życie użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych.

Ponadto informujemy, iż przekształcenie następuje odpłatnie.

Przepis art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowi, iż ustalenie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na podstawie przepisów art. 67 ust. 1, art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) tzn. opłatę za przekształcenie ustala się według ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zaliczając kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego na poczet ceny nieruchomości gruntowej.

W dniu 1 stycznia 2008 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, która przewiduje na wniosek użytkownika wieczystego następujące bonifikaty:

- 90% dla osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę;

- 50% dla osób fizycznych, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym.

Ponadto zgodnie z ww. nowelizacją ustawy organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty (Rada Miasta Poznania w drodze uchwały).

Zgodnie z przyjętymi przez Radę Miasta Poznania zasadami przyznawania bonifikat od opłaty za przekształcenie jest ona udzielana w stosunku do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. Wysokość bonifikaty zależy od ilości już wykorzystanych lat użytkowania wieczystego (od 10% do 80%).

W obecnym stanie prawnym, aby uzyskać bonifikatę należy przede wszystkim dokonać wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Dla przedmiotowych nieruchomości zostały sporządzone wyceny dla celu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W powyższych wycenach określono jedynie wartość rynkową prawa własności nieruchomości. Nie określono natomiast wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, co jest warunkiem koniecznym do ustalenia wysokości opłaty za przekształcenie.

W związku z powyższymi organ nie może określić, jaki byłby łączny koszt przekształcenia przedmiotowej nieruchomości bez uprzedniego określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego dla tych nieruchomości i ustalenia, jaka przysługuje ewentualna bonifikata dla poszczególnych udziałów w prawie użytkowania wieczystego.

Ponadto informujemy, iż Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP może zlecić rzeczoznawcy majątkowemu określenie powyższej wartości dla przedmiotowych nieruchomości celem określenia wysokości opłaty za przekształcenie dopiero po wszczęciu postępowania w tej sprawie na podstawie prawidłowo złożonego wniosku przez uprawnioną stronę.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości występują wszyscy użytkownicy wieczystości.

KIEROWNIK ODDZIAŁU

Grażyna Zyber

Sprawę prowadzi:
Danicki Sebastian
p.1309, tel. 8271-703
a/a

Podinspektor


mgr Sebastian Danicki