



Sz. Pani

Barbara Lipska

Przewodnicząca Rady Miasta Czarnków

Odpowiadając na zapytanie klubu radnych „Jeden Czarnków” z dnia 18.02.2019 r. otrzymane w dniu 22.02.2019 r. uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, do udzielenia odpowiedzi wyznaczyłem kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami Jerzego Janyska.

W załączeniu odpowiedź na zapytanie.

BURMISTRZ

Andrzej Tadla

Udzielając odpowiedzi na zapytania skierowane do Przewodniczącej Rady Miasta Czarnków rzez klub „Jeden Czarnków” na wstępie chciałbym wyjaśnić, że na posiedzeniu komisji nie złożyłem informacji jakoby nieruchomość przy Pl. Powstańców Wlkp. nr 1 była kiedykolwiek wytypowana do zbycia. Zgodę na zbycie nieruchomości Gminy Miasta Czarnków, nie licząc zbycia na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej na podstawie uchwały generalnej, wydaje Rada Miasta w oparciu o uchwałę dla wykonania określonej czynności prawnej. Ani w poprzedniej kadencji, ani wcześniej nie wydano takiej zgody, w związku z czym nieruchomość przy Pl. Powstańców Wlkp. nie mogła stanowić przedmiotu zbycia.

Na połączonym posiedzeniu komisji Rady poinformowałem radnych, że intencją miasta nie jest uzyskanie korzyści materialnej ze sprzedaży nieruchomości, która w gruncie rzeczy podlegałaby bieżącej konsumpcji, tylko wyburzenie starej, zagrażającej bezpieczeństwu mienia i osób, substancji mieszkaniowej i wybudowanie nowego budynku w możliwie najkrótszym czasie, co ma wpłynąć na poprawę wizerunku miasta. Dla takich celów można, a wręcz powinno się stosować narzędzia prawne, o których mowa w art. 37 ust. 4 oraz art. 37 ust. 3 pkt 2) ust. 1 pkt 10) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Odpowiadając na pytania:

1. Czy i jaką zastosowano procedurę zbycia nieruchomości, stanowiącej własność Gminy?

Bez zgody Rady na zbycie nieruchomości, wyrażonej w formie uchwały, a jak już wspominałem takiej nie było, organ wykonawczy nie może wszczynać żadnej procedury dotyczącej sprzedaży, ponieważ byłoby to przekroczenie jego kompetencji. Jest to elementarna zasada, wynikająca z ustawy o Samorządzie gminnym, o której każdy Radny powinien wiedzieć.

2. Czy i w jaki sposób informowano osoby potencjalnie zainteresowane nabyciem tej nieruchomości o możliwości kupna? Czy było zgłoszenie w mediach, na stronie internetowej, czy może w jeszcze innej formie?

Nie można ogłaszać w mediach oferty inwestycyjnej, jeżeli Rada nie wyraziła zgody na zbycie nieruchomości. Osobom, które w bezpośrednim kontakcie pytają o możliwość kupna działki dla przedsięwzięcia określonej w miejscowym planie zagospodarowania inwestycji, wskazuje się na rysunku planu wszystkie alternatywne nieruchomości, nie tylko te z zasobu gminy, lecz również należące do innych podmiotów.

W przypadku zgody Rady na zbycie nieruchomości gminnej w formie przetargu, promocja oferty następuje nie tylko w drodze wykazu, wyciągu i ogłoszenia przetargu, ale również umieszcza się ją na różnych internetowych portalach nieruchomości, głównie w sytuacji braku zainteresowania. Marginalnie mogę zakomunikować, że w czasie funkcjonowania samorządu gminnego nie było przypadku pozyskania inwestora poprzez ogłoszenie oferty na portalach lokalnych i krajowych.

W praktyce organ wykonawczy występuje do Rady o zgodę na zbycie nieruchomości w przypadku jakiegokolwiek zainteresowania jej zakupem, choćby jednej osoby lub jednego podmiotu.

Jednak typując nieruchomość do zbycia należy w pierwszej kolejności przeprowadzić analizę celu, jaki gmina w drodze takiej czynności zamierza osiągnąć. Jeżeli będzie to cel wyłącznie dochodowy, to siłą rzeczy organizuje się przetarg lub kolejne przetargi aż do skutku.

W przypadku celu publicznego lub częściowo publicznego, a gminę nie stać na jego realizację, można przeprowadzić inwestycję w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

W omawianej sytuacji główną intencją gminy, jak już wspomniałem, było wyburzenie starej substancji mieszkaniowej, zagrażającej bezpieczeństwu mienia i osób oraz wybudowanie nowego budynku. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu nie daje żadnej gwarancji zrealizowania tego celu. Istnieje obawa, że sprzedaż może nastąpić dla lokaty kapitału, jakiej doświadczyliśmy w poprzednich latach. Gminę natomiast nie stać na taką inwestycję. Jeżeli już mowa o wybudowaniu budynku komunalnego, to dużo łatwiej i taniej prowadzi się inwestycję na gruntach otwartych, w związku z czym na ten cel gmina zarezerwowała sobie teren przy ul. Lawendowej. Przepisy prawne dające możliwość wybudowania budynku na dzierżawionym gruncie są korzystne przede wszystkim dla gminy, ponieważ w umowie dzierżawy można ustalić różne warunki, np. związane z architekturą budynków, ich wyposażeniem technicznym, lokalizacją parkingów itd., można określić termin zabudowy pod rygorem rozwiązania umowy, a także ustalić zakres inwestycji towarzyszącej.

3. Na jakiej podstawie wyciągnięty został wniosek o braku zainteresowania nabyciem nieruchomości poprzez innych potencjalnych klientów i w konsekwencji zaproponowanie uchwały w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości oraz odstąpienie jej zbycia w drodze przetargu?

Chcąc zrealizować cel inwestycyjny, który jest pożądanym przez gminę, należy w pierwszej kolejności rozważyć propozycję, jaką złoży określony podmiot. W przypadku złożenia propozycji przez większą ilość podmiotów, z całą pewnością organ wykonawczy gminy wystąpiłby do Rady o zgodę na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu. Niestety, nikt poza firmą ALMAR nie złożył oferty, a nawet nie pytał o możliwość zakupu tej nieruchomości. Dziwi mnie fakt, że miejscowi inwestorzy, którzy na co dzień mogą obserwować postępującą degradację budynku, nie wykazali żadnego zainteresowania a gwarantują, że potrafią wychwycić każdą okazję. Inwestycja budowy budynku wielomieszkaniowego w posesji przy Pl. Powstańców Wlkp. nr 1, o ile w ogóle nastąpi, będzie inwestycją niezwykle trudną ze względu na brak zaplecza technicznego. Budowa budynków wielokubaturowych na małej powierzchni wymaga dużego doświadczenia i ryzyka. Firma ALMAR, pomimo różnych utrudnień i zagrożeń, zadeklarowała podjęcie się tej inwestycji. Ponadto wypracowała rozwiązanie uzyskania zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na rozbiórkę zespołu budynków w tej posesji. Na podstawie dotychczasowych upoważnień zleciła ekspertyzę ich stanu technicznego. W przypadku ich wycofania firmie tej przysługiwać będą rozszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

Ustosunkowując się do wyceny nieruchomości, choć pytania takiego nie było, pragnę poinformować, że w ostatnich latach trendy i tendencje na rynku nieruchomości zmierzają w zupełnie innym kierunku, a mianowicie pozyskiwania tanich terenów pod zabudowę mieszkaniową. Nie ma natomiast zapotrzebowania na lokale użytkowe. W Czarnkowie, jak i w wielu miastach nastąpiło nasycenie rynku lokalami użytkowymi w miejscach centralnych. O zbyciu nieruchomości pod lokale użytkowe za cenę jednostkową 600,00 zł/ za 1 m² w centrum miasta można zapomnieć. Obecnie bardzo dużo lokali użytkowych stanowi pustostan a inwestorzy, którzy zdecydowali się na ich wybudowanie znaleźli się w dość kłopotliwej sytuacji. Dla celów handlowych i usługowych lepszą lokalizację stanowią obrzeża miast, gdzie można urządzić odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Natomiast żaden inwestor, który decyduje się na budowę mieszkań nie kupi gruntu, który z uwagi na centralne położenie wielokrotnie odbiega od cen rynkowych. W innych, ościennych miastach grunty pod zabudowę mieszkaniową nie są wygórowane. Wartość nieruchomości przy Pl. Powstańców

Wlkp. nr 1 została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 69.305,00 zł netto (cena jednostkowa 106,03 zł/1 m² brutto) w oparciu o aktualne transakcje pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w mieście Trzcianka (brak aktualnych transakcji na terenie miasta Czarnkowa). Ponadto chciałbym poinformować, że wycena ta nie mogłaby zachować ważności do czasu dokonania sprzedaży nieruchomości. Została sporządzona wyłącznie dla uzgodnienia czynszu dzierżawy wg określonej stawki % wartości obowiązującej na dzień zawarcia umowy dzierżawy, do której jeszcze nie doszło. Po roku czasu wycena traci ważność.

Nie mniej jednak nie ma takiej możliwości, żeby odbiegała od wartości rynkowych w oparciu o analizę aktualnych transakcji najbardziej podobnych pod względem podstawowych atrybutów rynkowych obiektu wycenianego. Wyciąganie wartości z kapelusza przez osoby, które nie mają żadnego pojęcia o sposobie i trybie dokonywania wycen jest, delikatnie mówiąc, irracjonalne. Do referatu gospodarki nieruchomościami trafiają wszystkie akty notarialne z terenu miasta, w związku z tym nie sądzę, żeby ktoś posiadał większą od tutaj, urzędu, wiedzę w tym zakresie.

Na zakończenie pragnę poinformować, że jestem do dyspozycji wszystkich Radnych i zamiast konfabulować i odgrywać rolę rzeczoznawców majątkowych lepiej po prostu zapytać.

Informacji udzielił

Jerzy Janyska
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Urzędu Miasta Czarnków

