

Częstochowa, 27 maja 2014

Urząd Miasta Częstochowy
ul. Śląska 11/13
42-217 Częstochowa
info@czestochowa.um.gov.pl
biuroprasowe@czestochowa.um.gov.pl

Redaktor naczelny
tygodnika częstochowskiego
„Poniedziałek”
Damian Teperski

SPROSTOWANIE

Na podstawie art. 31 a Prawa Prasowego wnoszę o opublikowanie poniższego sprostowania artykułu pt. "Jarosław Marszałek (SLD) sprzedał miejską kamienicę... za 50 tys.", który ukazał się w tygodniku częstochowskim „Poniedziałek” datowanym na 9 maja 2014 r.

Nieprawdą jest, że z kamienicy przy ul. Przemysłowej 9 *przekwaterowano do innych budynków lokatorów ze wszystkich 20 mieszkań*. W pierwszej połowie 2013 r. z kamienicy wykwaterowano 14 lokatorów.

Nieprawdą jest też, jak pisze autor, że *w gronie najemców było sporo starszych ludzi, których wyrzucono mimo protestów, a wcześniej odmówiono zgody im prośbom o wykup lokali. Niektórzy lokatorzy za własne pieniądze powymieniali okna w budynku, poczynili ulepszenia*.

Mieszkańców nieruchomości wykwaterowano z uwagi na ekspertyzę techniczną budynku, stwierdzającą konieczność wyburzenia, związanego z zagrożeniem życia i zdrowia lokatorów. Kwestię nakładów poniesionych przez lokatorów rozstrzyga ustawa z 2001 r. o ochronie praw lokatorów... Wszyscy otrzymali lokale zamienne o wyższym standardzie od zajmowanych w budynku przy ul. Przemysłowej 9. Najemcy, którzy dokonywali ulepszeń nie wnosili roszczeń w stosunku do zarządcy o ewentualne zwroty kosztów.

Nieprawdą jest, że - jak pisze autor - zarządzenie Prezydenta Miasta powołuje się ... *na przepisy o bonifikacie, ale z zarządzenia nie wynika jakiej bonifikaty udzielono*. "Cytowane" Zarządzenie Prezydenta nie powołuje się na bonifikatę, ponieważ przy sprzedaży takiej... nie udzielono. Nieruchomość przy ul. Przemysłowej 9 sprzedano na rzecz Fundacji Pomocy Kobietom „EUROHELP” z przeznaczeniem na Centrum Inicjatyw Społecznych i Wsparcia Rodziny w celu prowadzenia działalności pożytku publicznego. Przeznaczenie nieruchomości do zbycia nastąpiło na podstawie ustawy

o gospodarce nieruchomościami, której przepisy w jednoznaczny sposób uzasadniają zastosowany tryb sprzedaży bezprzetargowej.

Nieprawdziwe są tezy zawarte w artykule dotyczące niegospodarności władz miasta. Autor mija się z faktami dotyczącymi wyburzenia kamienicy, która - według jego opinii - miałyby być w dobrym stanie. Cytuję: *Dysponujemy zdjęciami sprzed pół roku, na których widać, że budynek był jak na swój wiek w bardzo dobrym stanie. Jeżeli ktoś z Urzędu Miasta zacznie za chwilę opowiadać, że wyburzenie było konieczne z powodu złego stanu technicznego kamienicy, można sobie te fotki pooglądać.*

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej - tak jak było w tym przypadku - cena nie może być od niej niższa. Zgodnie z operatem szacunkowym jej wartość ustalono na 24 426 zł. Ta kwota wynikała z oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (161 099 zł), pomniejszonej o koszty rozbiórki budynków (143 240 zł) i powiększonej o wartość materiałów odzyskanych z rozbiórki (6 567 zł). Zarządzeniem prezydenta miasta cena nieruchomości została ustalona ostatecznie na kwotę 50 000 zł; była więc dwukrotnie wyższa od ustalonej przez rzeczoznawcę.

Nieprawdziwe są insynuacje p. Marka Drygasa sugerujące, że *panowie Krzysztof Matyjaszczyk i Jarosław Marszałek skrzywdzili 20 rodzin, spokojnie zamieszkujących do tej pory czynszową kamienicę. Wszyscy lokatorzy otrzymali lokale zamienne o wyższym standardzie od lokali zajmowanych w budynku przy ul. Przemysłowej 9.*

Włodzimierz Tutaj
rzecznik prasowy Urzędu Miasta Częstochowy

UZASADNIENIE

Nieruchomość zabudowana przy ul. Przemysłowej 9 sprzedano na rzecz Fundacji Pomocy Kobietom „EUROHELP” z przeznaczeniem na Centrum Inicjatyw Społecznych i Wsparcia Rodziny w Częstochowie na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Przeznaczenie nieruchomości do zbycia nastąpiło na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm. – obowiązującego w tej dacie). Przepisy te w jednoznaczny sposób uzasadniają zastosowany tryb sprzedaży bezprzetargowej. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 *„nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2”*. Natomiast art. 68 ust. 1 pkt 2 wskazuje wśród ww. osób między innymi *„osoby prawne, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą”*.

Podstawa prawna zawarta w zarządzeniu jest uzasadnieniem przeznaczenia nieruchomości do zbycia,

jak również zastosowanego bezprzetargowego trybu zbycia.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ww. ustawy, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 24 426 zł, która wynikała z oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej 161 099 zł (261,10 zł/m²), pomniejszonej o koszty rozbiórki budynków (143 240 zł) i powiększonej o wartość materiałów odzyskanych z rozbiórki (6 567 zł). Zarządzeniem prezydenta miasta cena nieruchomości została ustalona na kwotę 50 000 zł. Operat został wykonany przez Biuro Szacowania Nieruchomości „WYCENA” mgr inż. Zofia Mazur.

W pierwszej połowie 2013 r. z kamienicy wykwaterowano 14 lokatorów z uwagi na ekspertyzę techniczną budynku, stwierdzającą konieczność wyburzenia, związanego z zagrożeniem życia i zdrowia lokatorów. Kwestię nakładów poniesionych przez lokatorów rozstrzyga ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), która w art. 6 określa szczegółowy zakres praw i obowiązków wynajmującego i najemcy. **Wszyscy lokatorzy otrzymali lokale zamienne o wyższym standardzie od lokali zajmowanych w budynku przy ul. Przemysłowej 9. Najemcy którzy dokonywali ulepszeń nie wnosili roszczeń w stosunku do zarządcy o ewentualne zwroty kosztów.**

Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie udzielono bonifikaty od ceny sprzedaży. Do art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się **art. 37 ust. 2 pkt 3 tej ustawy w przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej, jeżeli nieruchomość jest zbywana osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Fundacja spełnia te wymogi, co uzasadniało zastosowanie zbycia bezprzetargowego.** Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, obejmujący tę nieruchomość, został wywieszony w dniach 14 sierpnia – 4 września 2013 r. na tablicy ogłoszeń urzędu i opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej, a informację o jego wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. W wykazie tym zawarto informację o sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz Fundacji.

Na wniosek Fundacji, 10 września 2013 r. wydano decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego trzykondygnacyjnego (nr 1); budynku mieszkalnego dwukondygnacyjnego (nr 2); budynków (nr 3 i 4) i komórek lokatorskich (nr 5), położonych na działkach o numerach ewidencji gruntów 72/1 i 72/2 obręb 148 w Częstochowie przy ul. Przemysłowej 9 i 9A. Decyzja ta 15 października 2013 r. stała się ostateczna.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości uwzględnił dokumenty, z których wynikało, że budynki usytuowane na działce podlegają rozbiórce. Wykorzystał między innymi ekspertyzę techniczną (ekspertyza stanu budynku położonego przy ul. Przemysłowej 9) i

decyzję nr 903 Prezydenta Miasta Częstochowy o warunkach zabudowy z 19 grudnia 2012 r., ustalającą sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu dla rodzaju inwestycji: zabudowa usługowa i mieszkaniowa.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości w podejściu mieszanym (zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na to, że budynki na nieruchomości przeznaczone były do rozbiórki, do wyceny zastosował metodę kosztów likwidacji, zgodnie z § 17 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Na wstępie określił wartość rynkową gruntu w podejściu porównawczym. Przy wycenie gruntu uwzględnił cechy korzystne działki jak położenie w strefie centrum miasta czy dobry dojazd, zarazem niezbyt korzystne sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przemysłowej do rewitalizacji, nieregularny kształt działki. Ponadto, nieruchomość gruntowa obciążona jest nieodpłatną służebnością gruntową przejazdu i przechodu w części środkowej działki. Wartość gruntu rzeczoznawca oszacował w wysokości 161 099 zł (261,10 zł/m²). Następnie określił koszty likwidacji części składowych gruntu (które są odejmowane od wartości gruntu) oraz określił wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu (o które powiększono wartość nieruchomości). W tym przypadku koszty związane z przeprowadzeniem prac rozbiórkowych kamienicy, dwukondygnacyjnej oficyny i komórek, które muszą być poniesione przez nabywcę nieruchomości są znaczne, z uwagi na intensywną zabudowę działki (to jest ok. 65% powierzchni działki pod budynkami, w tym trzykondygnacyjną kamienicą z dachem dwuspadowym usytuowaną w pierzei ul. Przemysłowej); ponadto znaczny stopień utrudnienia w przeprowadzaniu rozbiórki (budynki w zabudowie zwartej przylegające do budynków na działkach sąsiednich oraz konieczność wykonania odpowiedniego zabezpieczenia fundamentów i ścian budynków sąsiednich itp.). Koszty rozbiórki rzeczoznawca określił w oparciu o aktualny na dzień wyceny katalog cenowy dla robót rozbiórkowych.

Oszacowane w operacie szacunkowym koszty obejmują m.in.: wykonanie projektu rozbiórki, opłaty za zajęcie pasa drogowego i ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, wynikiłe podczas wykonywanych robót, wykonanie robót rozbiórkowych przez firmy posiadające odpowiedni sprzęt, wykwalifikowanych pracowników i nadzór (znaczna część robót rozbiórkowych na przedmiotowej nieruchomości musi być prowadzona ręcznie), następnie sortowanie i utylizację materiałów porozbiórkowych, wywóz gruzu, zasypanie, uporządkowanie i wyrównanie terenu itp.

Na dzień zawarcia aktu notarialnego (12 września 2013 r.) właścicielem działki nr 72/1 (obręb 148) zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków był Zbór „Hosanna” Kościoła Zielonoświątkowego. Natomiast działkę nr 72/2 nabyła Fundacja.

26 lipca 2013 r. prezydent miasta przebywał na urlopie wypoczynkowym. Upoważnienie do zastępowania prezydenta w pełnym zakresie posiadał pierwszy zastępca prezydenta miasta Jarosław Marszałek.